

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ollonborren i Linköping

Org nr 722000-1254

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 71:e verksamhetsår
 Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
 Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1950-1954 på fastigheterna Ollonborren 3, Offerlunden 1 och Ormvråken 2 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Bjälbogatan 2 A-B, 4 A-B, 6 A-D och 8 A-D samt Ulvåsavägen 2 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 119 bostäder med en sammanlagd yta av 7 733,5 kvm, 35 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 1 342,8 kvm och 95 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 65 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	15	608
2 rum	62	3 693
3 rum	37	2 955
4 rum	5	479
Lägenheter bostadsrätt	119	7 734
Lokaler hyresrätt	35	1 342,8
Parkering	95	

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Emmy Tjellmander, ordförande
Michaela Sirberg, vice ordförande
Martin Björklund, sekreterare
Elodie Denning, vice sekreterare
Roland Algebrant, ledamot
Jan Erik Högemark, ledamot
Anders Linden, suppleant
Jacqueline Wendel, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Emmy Tjellmander, Michaela Sirberg och Martin Björklund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen. Firman har tecknats av två ledamöter i föreningen av Martin Björklund, Emmy Tjellmander, Michaela Sirberg och Jan Erik Högemark.

Studie- och fritidsorganisatör under året har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 186 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 14 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Inger Gustavsson med Göran Forss som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Emmy Tjellmander
Ersättare: Michaela Sirberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Österberg och Kjell Bengtsson.

KUL- Komitten

KUL-Komitten har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Filmning av rörstammar

- Genomgång av hustak
- Installation av brytskydd på entréer och källardörrar.
- Plattsättning vid husfasad
- Murning av trapp-och fasadskador.
- Målningsarbeten dörrar

Historiska underhåll

2018 Fönsterbyten & målning av plåttak Bjälbogatan 2.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren är planerat enligt följande.

- Reling av avloppsrör under källarna.
- Översyn av balkonger.
- Målning av källargångar och räcken/ledstänger.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Jan Erik Högemark varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor (bredbandsbolaget).

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrätts-tilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjts med 2 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 472 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % år 2020.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 881 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår till 2 000 000 kr

Årets resultat

Årets resultat blev 674 736 kr, vilket är 344 233 kr bättre än det budgeterade resultatet. Det goda resultatet beror främst på lägre underhållskostnader än beräknat.

Övrigt

Utförda projekt i egen regi:

- Översyn och uppfräschning av trapphusen, målning av källardörrar och målning/inoljning av entredörrar, målning av källardörrar.
- Kompletteringsmålning av källargångsväggar, skrapning av källargolv, iordningställande av bordtennisrum.
- Murning av trapp- och fasadskador, underlätta filmning av rörstammar (framtagning kartor, rengöring), plattläggning av husfasad vid ulvåsavägen 2.
- Kompletteringsmålning undercentral och nedgång efter vattenskador, asfaltlagning, trädgård (borttagning av trädgrenar, rensning av tak på pergola).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 838	4 737	4 544	4 512	4 432
Rörelseresultat (tkr)	689	675	798	839	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	674	665	810	849	34
Balansomslutning (tkr)	12 563	11 889	11 246	8 278	5 145
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 361	2 292	2 252	2 232	2 354
Soliditet (%)	77	75	74	90	83

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-Avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 015	2 952 125	2 292 259	2 897 918	665 937	8 963 253
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				665 937	-665 937	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			232 000	-232 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre Underhåll			-162 893	162 893		0
Årets resultat					674 736	674 736
Belopp vid årets utgång	155 015	2 952 125	2 361 366	3 494 747	674 736	9 637 990

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 494 747
Årets resultat	674 736
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	4 169 483

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 169 483
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 838 297	4 737 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 140	225 382
Summa rörelseintäkter		4 853 436	4 962 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 074 584	-3 336 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 878	-318 590
Underhåll enligt plan	Not 6	-162 893	-148 644
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-347 237	-236 271
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-295 680	-246 488
Summa rörelsekostnader		-4 164 272	-4 286 935
Rörelseresultat		689 164	675 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 042	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 150	-9 711
Övriga finansiella poster		-320	-80
Summa finansiella poster		-14 428	-9 583
Resultat efter finansiella poster		674 736	665 937
Årets resultat		674 736	665 937

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	9 181 819	9 477 499
	<u>9 181 819</u>	<u>9 477 499</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

9 182 319	9 477 999
------------------	------------------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	17 606	21 470
	1 712 233	1 090 647
	57 946	138 921
Not 11	<u>83 845</u>	<u>149 606</u>
	1 871 630	1 401 096

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	<u>1 500 000</u>	<u>1 000 000</u>
	1 500 000	1 000 000

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 13	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
	10 000	10 000

Summa omsättningstillgångar

3 381 630	2 411 096
------------------	------------------

Summa tillgångar

12 563 949	11 889 095
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	155 015	155 015
Upplåtelseavgifter	2 952 125	2 952 125
Fond för yttre underhåll	2 361 366	2 292 259
Summa bundet eget kapital	5 468 506	5 399 399

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 494 747	2 897 918
Årets resultat	674 737	665 937
Summa fritt eget kapital	4 169 484	3 563 854

Summa eget kapital

9 637 990 **8 963 253**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 15	43 716	46 670
Leverantörsskulder		364 481	489 760
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 975	6 175
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	34 347	34 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	459 440	348 904
Summa kortfristiga skulder		925 959	925 842

Summa skulder

2 925 959 **2 925 842**

Summa eget kapital och skulder

12 563 949 **11 889 095**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	674 736	665 937
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	295 680	246 488
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	970 416	912 425
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	151 053	-88 773
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	117	-2 022 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 121 586	-1 198 801
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 689 505
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 689 505
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 000 000
Årets kassaflöde	1 121 586	-2 888 306
Likvida medel vid årets början	2 100 647	4 988 952
Likvida medel vid årets slut	3 222 233	2 100 647

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Fastighetslån

1 000 000 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 631 113	3 577 227
	Hysesintäkt bostäder	0	100
	Hysesintäkt lokaler	660 198	583 384
	Hysesintäkt garage och bilplatser	187 600	186 375
	Hysesintäkt övrigt	12 800	9 900
	Årsavgift konsumtionsavgift el	88 167	116 839
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	228 195	227 865
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 615	13 791
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 609	20 038
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 554
		4 838 297	4 737 073
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	185 579
	Övriga ersättningar och intäkter	15 140	39 803
		15 140	225 382
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-170 012	-227 857
	El	-443 830	-453 853
	Uppvärmning	-1 004 075	-1 057 107
	Vatten	-193 428	-190 412
	Renhållning	-123 099	-109 881
	TV, bredband, iptelefoni	-367 294	-361 506
	Obligatoriska besiktningar	-14 465	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-387 495	-344 546
	Försäkringar	-79 251	-311 376
	Fastighetsskatt	-205 013	-187 213
	Övriga driftskostnader	-86 622	-93 192
		-3 074 584	-3 336 942
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 592	-12 511
	Förvaltningskostnader	-176 279	-193 602
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 044	-22 594
	Föreningsverksamhet	-4 553	-4 141
	Kontorsutrustning och -material	-4 113	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 534	-8 378
	Förbrukningsinventarier	-6 634	-20 603
	Medlemsavgifter HSB	-47 600	-47 600
	Stämma och styrelse	-7 531	-9 161
		-283 878	-318 590
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-162 893	-148 644
		-162 893	-148 644
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-79 150	-70 400
	Vicevärdsarvode	-80 640	-78 840
	Övriga arvoden	-101 365	-27 424
	Övriga personalkostnader	-1 680	-1 680
	Revisionsarvode	-2 700	-2 500
	Sociala avgifter	-81 702	-54 841
	Utbildning	0	-587
		-347 237	-236 271
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-198 504	-149 312
	Markanläggningar	-97 176	-97 176
		-295 680	-246 488

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 276 528	13 897 523			
	Omklassificering	0	3 689 500			
	Årets investering byggnader	0	3 689 505			
	Ingående anskaffningsvärde mark	212 722	212 722			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 703 533	1 703 533			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 192 783	23 192 783			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 204 570	-13 055 258			
	Årets avskrivningar byggnader	-198 504	-149 312			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-510 714	-413 538			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-97 176	-97 176			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 010 964	-13 715 284			
	Utgående bokfört värde	9 181 819	9 477 499			
	Bokförda värden byggnader	7 873 454	8 071 958			
	Bokförda värden mark	212 722	212 722			
	Bokförda värden markanläggningar	1 095 643	1 192 819			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1950	61 807 000	36 308 000	98 115 000	68 211 000
			61 807 000	36 308 000	98 115 000	68 211 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter			625	208	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			83 220	149 398	
				83 845	149 606	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Placering HSB			1 500 000	1 000 000	
				1 500 000	1 000 000	
Not 13	Bank					
	Bank			10 000	10 000	
				10 000	10 000	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
NORDEA HYPOTEK AB		1,04%	2022-05-02	1 000 000	0
NORDEA HYPOTEK AB		0,83%	2020-04-15	1 000 000	0
				2 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 000 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 425 000	11 425 000
varav i eget förvar	7 902 000	7 902 000
Summa ställda säkerheter	11 425 000	11 425 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	46 670	46 670
Uttag	-2 954	0
	43 716	46 670

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	23 975	6 175
	23 975	6 175

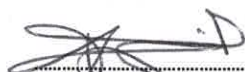
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	29 047	25 955
Personalens källskatt	2 793	4 415
Arbetsgivaravgifter	2 507	3 962
	34 347	34 332

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

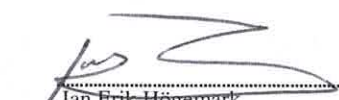
Upplupna räntekostnader	3 193	2 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	456 247	346 694
	459 440	348 904

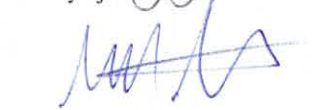
Linköping den 16/3 2020

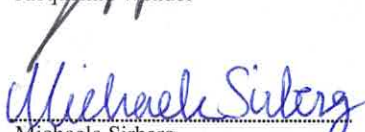

Elodie Denig

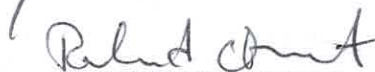

Emmy Tjellmander


Jacqueline Wendel


Jan Erik Högemark


Martin Björklund


Michaela Sirberg


Roland Algebrant

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-27


Inger Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ollonborren, org.nr. 722000-1254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ollonborren i Linköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

WY

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ollonborren i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 27/3 2020



Mikael Gustavsson

Inger Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor