



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Takpannan i Linköping

Org nr 722000-1189

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 64:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

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 1959-1960 på fastigheterna Takpannan 1 och Tenndosan 2 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser: Skogslyckegatan 19-41 och 26-56.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 242 bostäder med en sammanlagd yta av 15 715,20 kvm, 10 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 623 kvm, 103 garageplatser och 71 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 65 kvm. År 2019 gjorde föreningen en ombyggnation vilket gav 4 nya bostäder. Antalet bostäder har ökat från 238 till 242 bostäder, ytan har ökat från 15 496 kvm till 15 715,20 kvm mellan år 2018 och 2019.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	21	874,1
2 rum	94	5 257,1
3 rum	111	8 112
4 rum	16	1 469
Lägenheter bostadsrätt	242	15 715,20
Lokaler hyresrätt	10	
Garage	103	
Parkering	71	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gym, bastu, KUL-hus och övernattningslokal.



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Stefan Wiman, ordförande
Anton Goldeus, vice ordförande
Sara Elehed, sekreterare
Birgit Svensson, vice sekreterare
Lars Karlsson, ledamot
Christina Gustavsson, ledamot
Vesna Madura, suppleant
Henriette Olsson, suppleant
Christoffer Combs, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Henriette Olsson, Vesna Madura, Stefan Wiman, Birgit Svensson och Lars Karlsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av ordinarie ledamöter 2 i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Christina Gustavsson.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Birgit Svensson Elisabeth Karlsson

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 315 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 22 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16:e Juni 2020.

Revisorer

Revisor har varit Torsten Johansson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Lars Karlsson

Ersättare: Christina Gustavsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Spalle och Johan Borgenvall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Målning av källar fönster och ny välkomnande utemiljö vid Skogslyckegatan 26.

**Historiskt underhåll**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Nya lägenheter byggt i nr 38-42 och solcellsanläggningar på tak har installerats.
2018	Målning återvinningsrum. Renovering av lokal Firren, nya KUL-huset.
2017	Ombyggnad gamla scoutlokalen till gym, bastu och övernattningslokal. Fönsterbyte
2016	Fönsterbyte påbörjat

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 2020.

De närmaste åren ska följande underhåll genomföras:

- Byte av källardörrar 27 och 37.
- Nya entréportar.
-

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av L&T till och med 1 Maj 2020 sedan HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Andreas Hilding varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via ComHem samt bredband via Telenor sedan september 2020.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi**Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 519 kr/kvm.

Garage och p-platser har varit oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 26 866 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 245 704 kr. Under året har föreningen amorterat 303 424 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 63 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 881 215 kr.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 722	9 591	9 539	9 447	8 937
Rörelseresultat (tkr)	2 056	2 876	2 485	2 415	2 945
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 881	2 638	2 267	2 139	2 746
Balansomslutning (tkr)	58 280	56 270	47 574	45 468	37 809
Fond för yttre underhåll (tkr)	7 093	7 407	7 286	7 193	7 029
Soliditet (%)	61%	61%	50%	54%	54%

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 Avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 030 371	6 766 649	7 406 508	16 275 564	2 637 978	34 117 069
Resultatdisposition enligt Föreningsstämman				2 637 978	-2 637 978	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			446 000	-446 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-758 556	758 556		0
Årets resultat					1 881 215	1 881 215
Belopp vid årets utgång	1 030 371	6 766 649	7 093 952	19 226 097	1 881 215	35 998 284

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	19 226 097
Årets resultat	1 881 215
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	21 107 312

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	21 107 312
-------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 722 239	9 591 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 082	81 600
Summa rörelseintäkter		9 767 321	9 672 640

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 768 742	-4 475 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-742 404	-754 185
Underhåll enligt plan	Not 6	-758 556	-391 955
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-153 048	-120 263
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 287 618	-1 054 596
Summa rörelsekostnader		-7 710 368	-6 796 319

Rörelseresultat

2 056 953	2 876 322
------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 350	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-213 328	-238 024
Övriga finansiella poster	-760	-320
Summa finansiella poster	-175 738	-238 344

Resultat efter finansiella poster

1 881 215	2 637 978
------------------	------------------

Årets resultat

1 881 215	2 637 978
------------------	------------------



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	Not 9	44 781 989	47 101 388
Inventarier och installationer	Not 10	527 490	637 740
Summa materiella anläggningstillgångar		45 309 479	47 739 128

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		45 309 979	47 739 628
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Hyses- och avgiftsfordringar		20 755	0
Kundfordringar		15 052	2 003
Avräkningskonto HSB		2 555 305	8 250 035
Övriga kortfristiga fordringar		33 805	80 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	345 810	198 353
Summa kortfristiga fordringar		2 970 727	8 530 816

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	10 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	0

Summa omsättningstillgångar		12 970 727	8 530 816
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		58 280 706	56 270 444
-------------------------	--	-------------------	-------------------

144

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 030 371	1 030 371
Upplåtelseavgifter		6 766 649	6 766 649
Fond för yttre underhåll		7 093 952	7 406 508
Summa bundet eget kapital		14 890 972	15 203 528

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		19 226 097	16 275 564
Årets resultat		1 881 215	2 637 978
Summa fritt eget kapital		21 107 312	18 913 541

Summa eget kapital

35 998 284 **34 117 069**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 346 280	19 320 704
Summa långfristiga skulder		12 346 280	19 320 704

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 899 424	228 424
Medlemmarnas inre fond	Not 15	718 735	749 308
Leverantörsskulder		1 358 263	814 415
Aktuell skatteskuld	Not 16	45 987	1 312
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	28 082	16 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	885 650	1 022 293
Summa kortfristiga skulder		9 936 141	2 832 671

Summa skulder

22 282 421 **22 153 375**

Summa eget kapital och skulder

58 280 706 **56 270 444**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 881 215	2 637 978
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 287 618	1 054 596
Bidrag solceller	1 142 031	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 310 864	3 692 574
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 641	61 872
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	432 471	-494 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 608 694	3 260 237
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-8 287 297
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8 287 297
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-303 424	-228 424
Inbetalda insatser	0	6 781 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-303 424	6 552 876
Årets kassaflöde	4 305 270	1 525 816
Likvida medel vid årets början	8 250 035	6 724 219
Likvida medel vid årets slut	12 555 305	8 250 035

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 2,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.



HSB - där möjligheterna bor

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 502 924	8 423 389
	Hysesintäkt lokaler	21 615	14 661
	Hysesintäkt garage och bilplatser	407 172	408 758
	Hysesintäkt övrigt	34 954	36 000
	Årsavgift el	540 688	605 856
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	91 240	0
	Övriga intäkter i verksamheten	175	2 430
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 989	32 162
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 004	60 132
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 478	7 653
		9 722 239	9 591 041
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	18 216	53 698
	Övrigt	26 866	27 902
		45 082	81 600
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-365 153	-199 198
	Sotning	0	-2 535
	El	-499 072	-778 629
	Uppvärmning	-1 302 761	-1 358 071
	Vatten	-357 710	-319 948
	Renhållning	-316 221	-292 374
	TV, bredband, iptelefoni	-236 498	-85 530
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-878 521	-648 167
	Försäkringar	-176 963	-168 286
	Fastighetsskatt	-431 079	-354 313
	Övriga driftskostnader	-204 765	-268 268
		-4 768 742	-4 475 320
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 000	-12 813
	Förvaltningskostnader	-568 963	-556 931
	Kostnader överlåtelse och panter	-49 076	-60 600
	Föreningsverksamhet	0	-10 205
	Kontorsutrustning och -material	-1 445	-1 135
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 325	-4 125
	Förbrukningsinventarier	-4 795	-11 826
	Medlemsavgifter HSB	-96 800	-95 200
	Stämman och styrelse	0	-1 350
		-742 404	-754 185
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-133 625
	Underhåll övrigt	-758 556	-258 330
		-758 556	-391 955
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-74 500	-65 500
	Övriga arvoden	-45 181	-28 240
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-30 368	-22 723
	Utbildning	0	-800
		-153 048	-120 263
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 177 368	-944 346
	Inventarier	-110 250	-110 250
	Summa avskrivningar	-1 287 618	-1 054 596

105

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2140	

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 399 379	56 202 140
Omklassificering	0	909 942
Årets utrangering byggnad (bidrag solceller)	-1 142 031	0
Årets investering byggnader	0	8 287 297
Ingående anskaffningsvärde mark	616 800	616 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 874 148	66 016 179

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 914 791	-17 970 445
Årets avskrivningar byggnader	-1 177 368	-944 346
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 092 159	-18 914 791

Utgående bokfört värde

44 781 989 47 101 388

Bokförda värden byggnader

44 165 189 46 484 588

Bokförda värden mark

616 800 616 800

Fastighetsbeteckning: Takpannan 1 & Tenndosan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	119 000 000	73 000 000	192 000 000	192 000 000
Lokaler	1958	8 957 000	3 360 000	12 317 000	12 317 000
		127 957 000	76 360 000	204 317 000	204 317 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	987 279	987 279
	Utgående anskaffningsvärden	987 279	987 279
	Ingående avskrivningar	-349 539	-239 289
	Årets avskrivningar	-110 250	-110 250
	Utgående avskrivningar	-459 789	-349 539
	Utgående bokfört värde	527 490	637 740

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år avseende inventarien och tio år avseende tekniska anläggningen.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	191 104	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	148 873	0
	Upplupna ränteintäkter	5 833	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	198 353
		345 810	198 353

111

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	0,7%	2021-02-28	10 000 000	0
			10 000 000	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,19%	2021-10-20	6 571 000	200 000
Nordea		1,04%	2024-01-17	10 159 080	100 000
Stadshypotek		1,10%	2022-04-30	2 515 624	28 424
				19 245 704	328 424

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 346 280
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 313 696
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 603 584
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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	23 780 000	23 780 000
varav i eget förvar	1 494 000	1 494 000
Summa ställda säkerheter	23 780 000	23 780 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	749 308	822 488
Uttag	-30 573	-73 180
	718 735	749 308

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	45 987	1 312
	45 987	1 312

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 145	0
Personalens källskatt	14 193	9 300
Arbetsgivaravgifter	12 744	7 619
	28 082	16 919

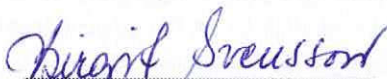


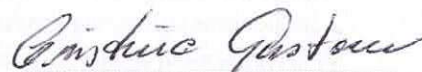
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	39 629	35 503
Upplupen revision	19 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	823 776	766 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 745	220 098
	885 650	1 022 293

Linköping den 7/4 2021


Anton Goldéus


Birgit Svensson


Christina Gustavsson


Christopher Combs


Lars Carlsson


Sara Elehed


Stefan Wiman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12


Torsten Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Takpinnan Linköping, org.nr. 722000-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Takpinnan i Linköping för år 2020.

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 2020 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. Revisorernas 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.

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.

11

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 Bostadsrättsförening Takpannan i Linköping för år 2020 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:

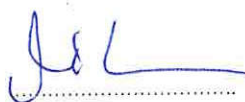
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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 12 / 5 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Torsten Johansson

Av föreningen vald revisor