



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ullstämman i Linköping

Org nr 716402-6119

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 30: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 bildades 1981 men var vilande till och med 1989, då projekteringen startade. Föreningens hus färdigställdes år 1991 på fastigheten Ritbrädet 28 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Bronsåldersgatan 11-19 och 53.

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 BFAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 37 bostäder med en sammanlagd yta av 3 067 kvm och 37 garage. Medelytan för bostäder är ca 83 kvm

	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
2 rum	14	976
3 rum	16	1 314
4 rum	6	640
5 rum	1	137
Lägenheter bostadsrätt	37	3 067
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	37	

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jan Ågren	ordförande
Britt Gyllenpil	vice ordförande
Alf Schedin	sekreterare
Anders Svensson	ledamot
Nina Widerström	HSB-ledamot
Kristina Arvidsson	suppleant
Britta Wallenberg	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jan Ågren och Britt Gyllenpil, samt suppleanterna Kristina Arvidsson och Britta Wallenberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Jan Ågren, Britt Gyllenpil, Alf Schedin och Anders Svensson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 59 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2019.

Revisorer

Revisor har varit Carina Rainer med Nicole Mosshammer som revisorssuppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund som har granskat upprättat årsbokslut och avgett rapport till revisorerna.

Fullmäktige

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

Ordinarie	Jan Ågren
Ersättare	Britt Gyllenpil

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elsvig Ågren (sammankallande) och Emilia Thunholm.

Kurser och konferenser

Bostadsrättsdagen	2019-11-11
Inre Miljö	2019-10-16
Budgetmöte	2019-11-11
Medlemsinformation till boende	

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Jouravtal finns tecknat för våra fastigheter.

Vicevärd

Vicevärd i föreningen har varit Anders Svensson.

Bostadsrättsföreningen har tim arvode för tjänsterna som vicevärd och ekonomiansvarig.

Kabel-TV

Föreningen har kabel-TV via ComHem och Telenor.

Bredband

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Fastighetsunderhåll**

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Utbyte av alla 37 garageportar till fjärrmanövrerande
- Energideklaration har genomförts under hösten 2019 med ett bra resultat, i samband med denna har också deklaration av radonmätning upprättats.
- Omläggning av stenplattor, förbättrad säkerheten vid entré B 15.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	OVK-besiktning
2017	Åtgärder vid lekplatsen, rengöring betong, slamsugning, dagvattenbrunnar, ny taklucka Bronsåldersgatan 53
2016	Garagemålning
2015	Takmålning
2014	Fyra väggar i garage har fått nya brandskyddsskivor, byte av murken panel garage.
2013	Ny "trivselplats" för utemöbler, renovering av lekplats.

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:

- Byte av värmeväxlare i undercentraler.
- Planering för underhållsåtgärder till våra hissar

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 884 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 5712 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 957 000 kr. Under året har föreningen inte amorterat något.

Övrigt

Bredbandsuppkopplingen är mer än 250 mbit/s och fungerar bra.

Bredbandstelefonin har förbättrats efter att varit driftsatt sedan sommaren 2012.

Städdagen upplevs viktig för gemenskapen, men fler av medlemmarna kan delta.

Informationsblad har sänts ut vid 5 tillfällen under året.

Styrelsen har avvecklat engagemanget i Grannskapsrådet, beslut i föreningsstämman.

Vattenskadan i B53 kostade föreningen 31 800 kr.

Vi har förnyat vårt bestånd av larmsändare för hisslarm, kulvertlarm till digitala strömsnåla och driftsäkrare sändare.

För information om Din bostad är lägenhetspärmen viktig.

Årets resultat

Årets resultat blev 681 148kr och beror främst på högre underhållskostnader än tidigare år.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 976	2 991	2 968	2 964	2 965
Rörelseresultat (tkr)	916	1 058	1 093	827	399
Resultat efter finansiella poster (tkr)	681	791	809	372	-226
Balansomslutning (tkr)	31 903	31 228	31 480	30 613	31 671
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 653	1 497	1 320	939	1 007
Soliditet (%)	26	25	22	20	18

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 542 992	1 497 313	1 922 881	791 178	7 754 364
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			791 178	-791 178	0
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Underhåll		-43 750	43 750		0
Årets resultat				681 148	681 148
Belopp vid årets utgång	3 542 992	1 653 563	2 557 809	681 148	8 435 512

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 557 809
Årets resultat	681 148
Summa till stämmans förfogande	3 238 957

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	3 238 957
-----------------------------------	-----------

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	2 976 912	2 991 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 422	6 392
Summa rörelseintäkter		2 980 334	2 997 700

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 103 707	-1 118 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 396	-113 438
Underhåll enligt plan	Not 6	-43 750	-22 441
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-125 441	-99 604
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-651 303	-585 278
Summa rörelsekostnader		-2 064 596	-1 939 645

Rörelseresultat

915 738 **1 058 055**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 584	6 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 604	-271 836
Övriga finansiella poster		-570	-2 020
Summa finansiella poster		-234 590	-266 877

Resultat efter finansiella poster

681 148 **791 178**

Årets resultat

681 148 **791 178**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

27 114 489

27 261 167

Summa materiella anläggningstillgångar

27 114 489

27 261 167

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

27 114 989

27 261 667

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

618

Avräkningskonto HSB

2 203 292

1 356 735

Övriga kortfristiga fordringar

33 148

53 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

51 638

55 158

Summa kortfristiga fordringar

2 288 078

1 466 397

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

2 500 000

2 500 000

Summa kortfristiga placeringar

2 500 000

2 500 000

Summa omsättningstillgångar

4 788 078

3 966 397

Summa tillgångar

31 903 067

31 228 064

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 542 992	3 542 992
Fond för yttre underhåll	1 653 563	1 497 313
Summa bundet eget kapital	5 196 555	5 040 305

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 557 809	1 922 881
Årets resultat	681 148	791 178
Summa fritt eget kapital	3 238 957	2 714 059

Summa eget kapital

8 435 512	7 754 364
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 957 000	22 957 000
Summa långfristiga skulder		22 957 000	22 957 000

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 14	70 448	70 956
Leverantörsskulder		133 693	214 014
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 646	5 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	402	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	296 367	226 420
Summa kortfristiga skulder		510 555	516 700

Summa skulder

23 467 555	23 473 700
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

31 903 067	31 228 064
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	681 148	791 178
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	651 303	585 278
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 332 451</u>	<u>1 376 456</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 876	-8 897
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-6 145</u>	<u>-533</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 351 182</u>	<u>1 367 026</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-504 625</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-504 625</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-1 043 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 043 000</u>
Årets kassaflöde	846 557	324 026
Likvida medel vid årets början	3 856 735	3 532 709
Likvida medel vid årets slut	4 703 292	3 856 735

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,7% av anskaffningsvärdet.

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.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 385 359 kr.

Fastighetslån

9 150 000 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, förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.



Noter

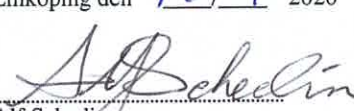
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 711 424	2 711 424
	Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	148 900	147 850
	Årsavgift konsumtionsavgift el	90 926	96 761
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 096	5 108
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 130	8 185
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 036	19 580
		2 976 912	2 991 308
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	3 422	6 392
		3 422	6 392
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 776	-99 515
	El	-163 176	-155 957
	Uppvärmning	-281 590	-283 915
	Vatten	-95 887	-91 879
	Renhållning	-61 598	-63 732
	Bevakningskostnader	-1 892	0
	TV, bredband, iptelefoni	-80 561	-77 110
	Obligatoriska besiktningar	0	-23 198
	Hissar serviceavtal & besiktning	-15 010	-14 490
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-131 788	-132 505
	Försäkringar	-31 356	-30 744
	Fastighetsskatt	-70 178	-63 709
	Övriga driftskostnader	-133 894	-82 130
		-1 103 707	-1 118 885
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-18 576	-100
	Förvaltningskostnader	-89 994	-87 669
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 460	-8 169
	Föreningsverksamhet	-3 966	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 600	-2 700
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-140 396	-113 438
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-43 750	-22 441
		-43 750	-22 441
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-46 500	-37 000
	Vicevärdsarvode	-51 000	-36 000
	Övriga arvoden	-6 250	-8 750
	Övriga personalkostnader	-1 647	-1 055
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-18 044	-14 799
		-125 441	-99 604
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-651 303	-585 278
		-651 303	-585 278

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 327 196	35 327 196			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-95 915	0			
	Årets investering byggnader	504 625	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	910 000	910 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 645 906	36 237 196			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 976 029	-8 390 751			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	40 398	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-595 786	-585 278			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 531 417	-8 976 029			
	Utgående bokfört värde	27 114 489	27 261 167			
	Bokförda värden byggnader	26 204 489	26 351 167			
	Bokförda värden mark	910 000	910 000			
	Fastighetsbeteckning: Ritbrädet 28					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1991	29 000 000	14 400 000	43 400 000	31 200 000
	Lokaler	1991	803 000	1 120 000	1 923 000	1 424 000
			29 803 000	15 520 000	45 323 000	32 624 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter			1 042	521	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			50 596	54 637	
				51 638	55 158	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	HSB Placeringskonto			2 500 000	2 500 000	
				2 500 000	2 500 000	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån		0,91%	2021-08-28	8 557 000	0
	SE-Banken Bolån		0,54%	2022-08-28	5 250 000	0
	Swedbank Hypotek AB		1,31%	2020-01-24	9 150 000	0
					22 957 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 957 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,92%
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					22 957 000
	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				26 000 000	26 000 000
	varav i eget förvar				2 000 000	2 000 000
	Summa ställda säkerheter				26 000 000	26 000 000



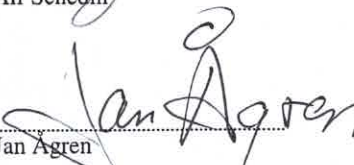
Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	70 956	70 956
Uttag	-509	0
	<u>70 448</u>	<u>70 956</u>
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	9 646	5 310
	<u>9 646</u>	<u>5 310</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	300	0
Arbetsgivaravgifter	102	0
	<u>402</u>	<u>0</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 002	14 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 365	212 295
	<u>296 367</u>	<u>226 420</u>

Linköping den 16/4 2020


Alf Schedin


Anders Svensson


Britt Gyllenpil


Jan Agren


Nina Widerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


Carina Rainer

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ullstämman, org.nr. 716402-6119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ullstämman 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. 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 Ullstämman 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 revisorssed 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 30/4 2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad
revisor Av HSB
Riksförbund utsedd
revisor



Carina Rainer

Av föreningen vald
revisor