



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ullstämman i Linköping

Org nr 716402-6119

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 31:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens aktivitet under detta år har präglats på många sätt av den pågående Pandemin som är världsomfattande. Endast ett styrelsemöte med fysisk närvaro har skett. Telefonmöten har ersatt, där alla ledamöter varit ihopkopplade samtidigt.

Föreningsstämman flyttades fram till 2020-06-24, och genomfördes utomhus.

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 BFNAR 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
Oscar Tjäder	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Alf Schedin, Anders Svensson, samt suppleanterna Kristina Arvidsson och Oscar Tjäder.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, inklusive konstituerande mötet.

Föreningens firma har under året tecknats av Jan Ågren, Britt Gyllenpil, Alf Schedin och Anders Svensson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 60 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 juni 2020.

Revisorer

Revisor har varit Carina Rainer med Daniel Eloff 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

Medlemsinformation till boende i samband med föreningsstämman.

Bokslutsmöte 2020-04-08, budgetmöte 2020-11-02.

Utbildningen i genomförande av möten digitalt har genomförts, dock har endast telefonmöten hållits.

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 timarvode 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 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Östgöta.
Bostadsrättsföreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Utbyte av alla 37 garageportars gummilister.
- Planering av renovering av gemensam undercentral (Lejonfastigheter, Brf Ullstämman 2).

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Utbyte av garageportar, omläggning av stenplattor, förbättrat säkerheten vid entré B 15. Energideklaration har genomförts.
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 2020.

Underhåll de närmaste åren:

- Renovering av värmeväxlare mm i undercentralen, Utbyte av mätare för fjärravläsning av el-förbrukning. Markarbeten med dränering på fastigheternas Nordsida.

pl



Övrigt

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

Bredbandstelefonin har förbättrats efter att varit driftsatt sedan sommaren 2012

Städdagen ställdes in pga Corona smitta.

Informationsblad har sänts ut vid 2 tillfällen under året.

Dialogen med kommunen avseende Grannskapshuset har också pga Pandemi ej fullföljts.

Busshållplatsen, Stenåldersgatan blev indragen under året. Därmed faller också motivet av belysning på gångvägen som vi framfört till kommunen.

Övergång från Analog Tv-anslutning till dito Digital har fungerat bättre än förväntan.

Diskussioner har förts med Brf Ullstämman 2 som har strömförsörjning genom vår El-central angående El laddning av fordon.

Enkät avseende intresset inom vår förening för El fordon. Den är låg, endast 20 % är intresserade.

Till årets Jul fick alla lägenheter nya "Long-Life" batterier till Brandvarnare, samt en Brandskyddsfilt!

För information om Din bostad är lägenhetspärmen viktig. Se till att hålla den aktuell med nya ändringstryck.

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 6 117 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

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

Årets resultat

Årets resultat blev 913 114 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 950	2 976	2 991	2 968	2 964
Rörelseresultat (tkr)	1 068	916	1 058	1 093	827
Resultat efter finansiella poster (tkr)	913	681	791	809	372
Balansomslutning (tkr)	32 832	31 903	31 228	31 480	30 613
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 853	1 653	1 497	1 320	939
Soliditet (%)	28	26	25	22	20

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	1 653 563	2 557 809	681 148	8 435 512
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			681 148	-681 148	0
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Underhåll		-0	0		0
Årets resultat				913 114	913 114
Belopp vid årets utgång	3 542 992	1 853 563	3 038 957	913 114	9 348 626

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 038 957
Årets resultat	913 114
Summa till stämmans förfogande	3 952 071

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	3 952 071
-----------------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 950 170	2 976 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 664	3 422
Summa rörelseintäkter		2 971 834	2 980 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 061 166	-1 103 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 276	-140 396
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-43 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-124 798	-125 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-595 248	-595 786
Övriga rörelsekostnader		0	-55 517
Summa rörelsekostnader		-1 903 488	-2 064 596
Rörelseresultat		1 068 346	915 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 916	9 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 548	-243 604
Övriga finansiella poster		-600	-570
Summa finansiella poster		-155 232	-234 590
Resultat efter finansiella poster		913 114	681 148
Årets resultat		913 114	681 148



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Ullstämman i Linköping

Org nr 716402-6119

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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	26 519 241	27 114 489
	<u>26 519 241</u>	<u>27 114 489</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****26 519 741 27 114 989****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

747 483 2 203 292

Övriga kortfristiga fordringar

5 605 33 148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 60 126 51 638

*Summa kortfristiga fordringar*813 214 2 288 078*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 5 500 000 2 500 000

*Summa kortfristiga placeringar*5 500 000 2 500 000**Summa omsättningstillgångar****6 313 214 4 788 078****Summa tillgångar****32 832 955 31 903 067**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 542 992	3 542 992
Fond för yttre underhåll		1 853 563	1 653 563
Summa bundet eget kapital		5 396 555	5 196 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 038 957	2 557 809
Årets resultat		913 114	681 148
Summa fritt eget kapital		3 952 071	3 238 957
Summa eget kapital		9 348 626	8 435 512
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 400 000	22 957 000
Summa långfristiga skulder		14 400 000	22 957 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 557 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 14	68 275	70 448
Leverantörsskulder		193 219	133 693
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 932	9 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 608	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	249 295	296 367
Summa kortfristiga skulder		9 084 329	510 555
Summa skulder		23 484 329	23 467 555
Summa eget kapital och skulder		32 832 955	31 903 067



**Kassaflödesanalys**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	913 114	681 148
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	595 248	651 303
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 508 362</u>	<u>1 332 451</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 055	24 876
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 774	-6 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 544 191</u>	<u>1 351 182</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-504 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-504 625</u>
Årets kassaflöde	1 544 191	846 557
Likvida medel vid årets början	4 703 292	3 856 735
Likvida medel vid årets slut	6 247 483	4 703 292

WA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

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

HSB brf Ullstämman i Linköping

Org nr 716402-6119

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 711 398	2 711 424
	Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	151 536	148 900
	Årsavgift el	74 719	90 926
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 096
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 997	8 130
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 120	13 036
		2 950 170	2 976 912
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Aterbäring Länsförsäkringar	5 914	0
	Övrigt	15 750	3 422
		21 664	3 422
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 039	-36 776
	El	-160 056	-163 176
	Uppvärmning	-268 649	-281 590
	Vatten	-104 692	-95 887
	Renhållning	-65 987	-61 598
	Bevakningskostnader	-1 377	-1 892
	TV, bredband, iptelefoni	-74 740	-80 561
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 235	-15 010
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-126 989	-131 788
	Försäkringar	-32 926	-31 356
	Fastighetsskatt	-72 104	-70 178
	Övriga driftskostnader	-97 372	-133 894
		-1 061 166	-1 103 707
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 400	-18 576
	Förvaltningskostnader	-93 492	-89 994
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 054	-9 460
	Föreningsverksamhet	0	-3 966
	Kontorsutrustning och -material	-530	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 600
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-122 276	-140 396
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-43 750
		0	-43 750
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-45 500	-46 500
	Vicevärdsarvode	-57 000	-51 000
	Övriga arvoden	-5 300	-6 250
	Övriga personalkostnader	-1 349	-1 647
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-13 650	-18 044
		-124 798	-125 441
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-595 248	-595 786
	Summa avskrivningar	-595 248	-595 786

114

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 735 906	35 327 196			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-95 915			
	Årets investering byggnader	0	504 625			
	Ingående anskaffningsvärde mark	910 000	910 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 645 906	36 645 906			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 531 417	-8 976 029			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	40 398			
	Årets avskrivningar byggnader	-595 248	-595 786			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 126 665	-9 531 417			
	Utgående bokfört värde	26 519 241	27 114 489			
	Bokförda värden byggnader	25 609 241	26 204 489			
	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	43 400 000
	Lokaler	1991	803 000	1 120 000	1 923 000	1 923 000
			29 803 000	15 520 000	45 323 000	45 323 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	35 560	0
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	19 864	0
	Upplupna räntebäringar	3 208	1 042
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 494	50 596
		60 126	51 638

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar		
	HSB Östergötland	Räntesats 0,7%	Konv.datum 2021-02-28
		5 500 000	2 500 000
		5 500 000	2 500 000



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,91%	2021-08-28	8 557 000	0
SEB		0,54%	2022-08-28	5 250 000	0
SEB		0,77%	2023-01-28	9 150 000	0
				22 957 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 957 000
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	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	70 448	70 956
Uttag	-2 173	-509
	68 275	70 448

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 932	9 646
	14 932	9 646

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

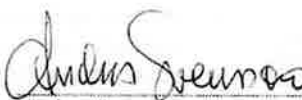
Personalens källskatt	1 200	300
Arbetsgivaravgifter	408	102
	1 608	402

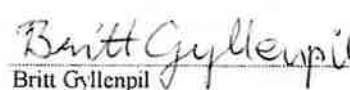
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

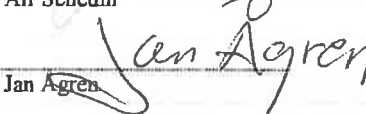
Upplupna räntekostnader	982	9 002
Upplupen revision	10 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	238 313	230 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 776
	249 295	296 367

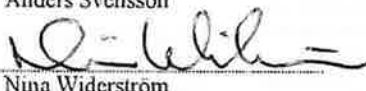
Linköping den 6/4 2021


Alf Schedin

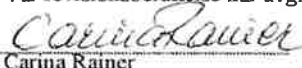

Anders Svensson


Britt Gyllenpil


Jan Agren


Nina Widerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16


Carina Rainer


Mikael Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ullstämman 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. Revisoremans 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.

LM

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. Ullstämman 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.

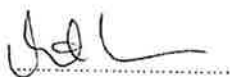
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 provar 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 16/14 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Rainer

Av föreningen vald revisor