



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Brunnby i Linköping

Org nr 716402-5855

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 40:e verksamhetsår

Om inget annan 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 Ljungsbro, 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).

Bostadsrättsföreningen bildades 1980 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1982-83.

Föreningen innehar fastigheten Heda 1:86 med tomträtt på adress Bjälösagatan 1-35 och 2-34 samt Högbygatan 1-37 och 2-38.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 72 bostäder med en sammanlagd yta av 7 048 m², 75 garage och 26 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 98 m². Föreningen har en gemensamhetslokal som finns på Högbygatan 1.

	<u>antal</u>	<u>yta m²</u>
2 r o k	12	780
3 r o k	20	1 660
4 r o k	28	3 108
4 r o k	<u>12</u>	<u>1 500</u>
Lägenheter bostadsrätt	72	7 048



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Styrelse

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

Anne-Lie Kvarnstedt	Ordförande
Karin Ljungblad	Sekreterare
Angelica Gomez	Ledamot
Jörgen Johnson	Ledamot
Klas Gölin	Ledamot
Mats Hirschman	HSB ledamot
Jörgen Andersson	Suppleant
Erik Schooner	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anne-Lie Kvarnstedt och Klas Gölin.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen. Firman tecknas även av Anne-Lie Kvarnstedt, Jörgen Johnson och Angelica Gomez två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 109 (106) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Aron Schill valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie:	Anne-Lie Kvarnstedt
Ersättare:	Jörgen Johnson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Gustavsson (ordförande) och Tomas Wictorén.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Jörgen Andersson deltagit i kurs ang GDPR.
Jörgen Johnson har gått deltagit i en kurs ang Bostadsrätt.



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Målning av plank och staket mm
- Radonmätning
- Renovering samt byte av nycklar till huvudsäkringsskåp
- Ventilationskontroll
- Energibesiktning

Förestående arbeten och årlig besiktning

Till grund för styrelsens bedömning om framtida underhåll ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren: Asfaltering av gator.
 Takrenovering

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Under året har styrelsen valt att byta utförare av sophämtning från STENA Recykling till Tekniska Verken.

Under verksamhetsåret har Patrik Abrahamsson varit vicevärd januari t o m mars 2019.

Kabel-TV och bredband

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband), kabel-TV och IP-telefoni genom Telenor.

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 704 kr/kvm. Även hyrorna för garage och p-platser har varit oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 529 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 349 013 kr. Under året har föreningen amorterat 495 000 kronor.

Årets resultat

Årets resultat blev 964 812 kr och beror främst på föreningen har följt sin budget enligt plan.



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 301	5 301	5 309	5 250	5 203
Rörelseresultat (tkr)	1 266	1 474	1 783	- 2 469	1 476
Resultat efter finansiella poster (tkr)	965	1 153	1 501	-2 765	1 035
Balansomslutning (tkr)	38 710	38 175	37 152	36 069	37 862
Fond för yttre underhåll (tkr)	523	368	247	0	1 439
Soliditet (%)	19%	16%	14%	10%	17%

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	1 527 500	368 101	3 206 275	1 152 995	6 254 871
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	1 152 995	-1 152 995	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		264 000	-264 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-109 109	109 109		0
Årets resultat			0	964 812	964 812
Belopp vid årets utgång	1 527 500	522 992	4 204 379	964 812	7 219 682

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	4 204 379
Årets resultat	964 812
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	5 169 190

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 169 190
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 300 899	5 301 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 861	37 286
Summa rörelseintäkter		5 314 760	5 338 767

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 782 158	-2 475 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 272	-303 049
Underhåll enligt plan	Not 6	-109 110	-122 899
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-89 617	-118 536
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-845 182	-845 179
Summa rörelsekostnader		-4 048 339	-3 865 176

Rörelseresultat**1 266 422****1 473 592****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 334	5 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 424	-325 233
Övriga finansiella poster		-520	-780
Summa finansiella poster		-301 610	-320 597

Årets resultat**964 812****1 152 995**



Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	31 447 683	32 292 865
Summa materiella anläggningstillgångar		31 447 683	32 292 865
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 448 183	32 293 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 577
Avräkningskonto HSB		3 055 363	1 627 099
Övriga kortfristiga fordringar		6 740	67 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	200 132	180 860
Summa kortfristiga fordringar		3 262 236	1 881 195
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		7 262 236	5 881 195
Summa tillgångar		38 710 419	38 174 560

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 527 500	1 527 500
Fond för yttre underhåll	522 992	368 101
Summa bundet eget kapital	2 050 492	1 895 601

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 204 379	3 206 275
Årets resultat	964 812	1 152 995
Summa fritt eget kapital	5 169 190	4 359 270

Summa eget kapital

7 219 682	6 254 871
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 929 013	30 424 013
Summa långfristiga skulder		29 929 013	30 424 013

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		420 000	420 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	29 462	39 513
Leverantörsskulder		384 965	393 521
Aktuell skatteskuld	Not 15	183 302	107 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	543 994	535 021
Summa kortfristiga skulder		1 561 723	1 495 676

Summa skulder

31 490 736	31 919 689
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

38 710 419	38 174 560
-------------------	-------------------





Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	964 812	1 152 995
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	845 182	845 179
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 809 994	1 998 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 223	-39 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 047	290 020
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 923 264	2 248 847
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-495 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-495 000	-420 000
Årets kassaflöde	1 428 264	1 828 847
Likvida medel vid årets början	5 627 099	3 798 253
Likvida medel vid årets slut	7 055 363	5 627 099

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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.

Fastighetslån

5 327 tkr 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 år 2020.

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 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 779 594 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 961 184	4 961 184
	Hysesintäkt garage och bilplatser	320 750	322 100
	Hysesintäkt övrigt	4 000	1 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 965	16 797
		5 300 899	5 301 481
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	332	23 101
	Bonus HSB Östergötland	13 529	14 185
		13 861	37 286
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-151 451	-97 082
	El	-44 399	-46 006
	Uppvärmning	-680 169	-676 832
	Tomträttsavgäld	-316 308	-316 308
	Vatten	-298 430	-276 669
	Renhållning	-121 138	-105 615
	TV, bredband, iptelefoni	-178 484	-178 484
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-384 121	-214 801
	Försäkringar	-71 203	-87 530
	Fastighetsskatt	-466 650	-466 650
	Övriga driftskostnader	-69 804	-9 536
		-2 782 158	-2 475 513
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 713	-18 563
	Förvaltningskostnader	-163 052	-220 242
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 025	-23 207
	Kontorsutrustning och -material	-429	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 478	-3 716
	Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
	Stämma och styrelse	-5 776	-7 696
	Arrende, hyra, leasing	0	-825
		-222 272	-303 049
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-109 110	-122 899
		-109 110	-122 899
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-50 100	-80 200
	Övriga arvoden	-18 600	-10 500
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-16 117	-24 336
	Utbildning	-1 300	0
		-89 617	-118 536
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-845 182	-845 179
		-845 182	-845 179

W4

Not 9	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2102			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		42 251 459	42 251 459		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		42 251 459	42 251 459		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-9 958 594	-9 113 415		
	Årets avskrivningar byggnader		-845 182	-845 179		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 803 776	-9 958 594		
	Utgående bokfört värde		31 447 683	32 292 865		
	Bokförda värden byggnader		31 447 683	32 292 865		
	Fastighetsbeteckning:	Heda 1:86				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Heda 1:86	1982	42 780 000	19 440 000	62 220 000	62 220 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB Östergötland			500	500	
				500	500	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteutgifter			1 667	833	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			198 465	180 027	
				200 132	180 860	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	HSB Östgötland	0,5%	2020-02-29	4 000 000	4 000 000	
				4 000 000	4 000 000	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	1,00%	2020-04-15	5 327 500	120 000	
	Nordea	0,65%	2022-06-15	10 575 000	300 000	
	Nordea	1,20%	2021-04-15	14 446 513	0	
				30 349 013	420 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 929 013	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 680 000	
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				28 249 013	
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning			33 398 000	33 398 000	
	Summa ställda säkerheter			33 398 000	33 398 000	
Not 14	Medlemmarnas inre fond					
	Ingående värde			39 513	44 199	
	Uttag			-10 051	-4 686	
				29 462	39 513	

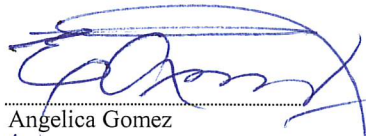
Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	183 302	107 621
	<u>183 302</u>	<u>107 621</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 099	69 858
Förutbetalda årsavgifter och hyror	406 895	389 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 000	76 138
	<u>543 994</u>	<u>535 021</u>

Ljungsbro den 24/12 2020



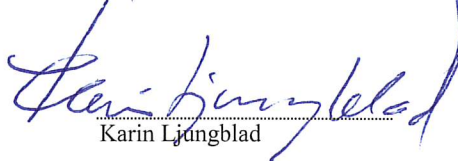
Angelica Gomez



Anne-Lie Kvarnstedt



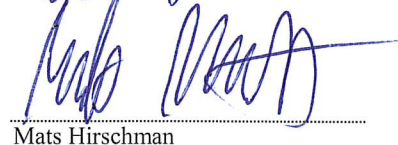
Jörgen Johnson



Karin Ljungblad

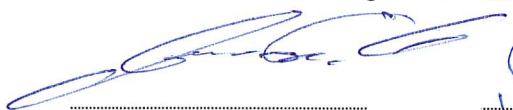


Klas Gölin



Mats Hirschman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-09



Aron Schill

Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunnby i Linköping, org.nr. 716402-5855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnby 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. 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.

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 Brunnby 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.

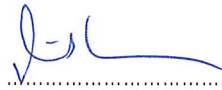
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

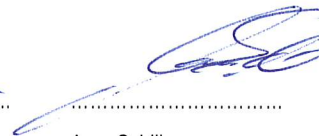
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 4 / 3 2020



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Aron Schill
Av föreningen vald revisor