



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Heda i Linköping

Org nr 716402-5996

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 40: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 1983-84 på fastigheterna Heda 1:141, 1:142, 1:143 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Nytorpsvägen 1-87 och 118-260.

Föreningens hus omfattar 133 bostäder med en sammanlagd yta av 12 035 kvm. Medelytan för bostäder är ca 90 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	34	2 225
3 rum	35	2 979
4 rum	46	4 761
5 rum	18	2 070
Lägenheter bostadsrätt	133	12 035
Garage	127	
P-platser	34	



Gemensamma utrymmen

I föreningen finns gym, bastu och ett övernattningsrum, som går att nyttja mot en avgift. Gymmet är mycket uppskattat och används dagligen, ca 35 hushåll är medlemmar. Övernattningsrummet har också varit uppskattat och hyrs ut mest kring helger. Föreningen har hjärtstartare i varje kvartersgård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av fläktar har slutförts 2020.
- viss målning av trätor.
- Slutfört renovering av två lekplatser
- Balkongrenovering med nya mer underhållsfria fronter.
- Renovering kontor i kvartersgård 2

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Installerat taggläsare på soprum, nya energideklarationer.
2016	Viss målning av trätor
2015	Installation kring passagesystem, asfaltering
2014	Målning avgarage, kvartersgårdar och förråd, byte till ledbelysning
2013	Nytt golv kvartersgård 2 och i gymmet
2012	Löpande underhåll på skärmar

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 närmsta åren

- viss målning av trätor och eventuellt byte av brädor.
- Översyn av fönster och altandörrar
- Byte av fläktar/ventilation i kvartersgårdarna
- Eventuellt spolning av avloppsstammar
- Övriga lekplatser skall ses över
- trädbeskrning kommer att fortsätta och föryngring av buskar kommer att ske.

Att ha en underhållsplan ger en god bild av vad som behöver utföras framöver. Den kan också enkelt justeras och revideras löpande. Vår underhållsplan sträcker sig 50 år framåt. Vi ser att det eventuellt kan komma större underhållsbehov de 10 närmsta åren som vi tar höjd för. Vi har en fortsatt god ekonomi men fläkt installationen tog en stor summa av vårt kapital, vilket det inte funnits avsatta medel för utan tillkom vid stadgebytet.



Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen och vi har också jouravtal med Tekniska verken gällande den tekniska skötseln av undercentralen. Föreningen har tecknat avtal med Securitas avseende p-övervakning och störningsjour samt fastighetsjour. Föreningen har även haft ett avtal att sköta snöröjning åt HSB Boservice, angränsande föreningar.

Under verksamhetsåret har Sara Mattila varit vicevärd.

För att säkerställa föreningens drift och underhåll har styrelsen valt att ha avtal med ca 7 stycken arvoderade gårdsansvariga som ansvarar för det yttre underhållet under ledning av vicevärden. De berörda har planeringsmöten ungefär en gång/månad, men inte under Corona.

De gårdsansvariga har speciella arbetsuppgifter som måste utföras under året och arbetar då behov uppstår. Föreningen har ingen fast anställd personal.

Gårdsansvariga

Börje Gårdmar
Niclas Magnusson
Anders Kallentoft
Hans Evertsson
Louise Magnusson
Anita Rydén
Birger Karlsson

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem med 8 fria favoriter och fibernät via Telenor med 100/100 mb..

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Folksam.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Niclas Magnusson, ordförande
Henrik Ryliden, vice ordförande
Camilla Weideborg, sekreterare
Annika Avén, vice sekreterare
Kamaran Zangana, ledamot
Börje Gårdmar, ledamot
Sven-Olov Löfgren, suppleant
Marie Ståhlberg, suppleant
Sonny Härold, suppleant
Agneta Gustafson, HSB ledamot



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Niclas Magnusson, Henrik Ryliden och Börje Gårdmar samt suppleanterna Marie Ståhlberg, Sonny Härold, Sven-Olof Lövgren och Kamran Zangana..

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.
Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen, två i föreningen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 185 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 Juni 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Nilsson och revisorssuppleant Jessica Rosvall Axell valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Niclas Magnusson

Ersättare: Camilla Weideborg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olof Andersson, Jacob Paués samt Niklas Samuelsson.

KUL-kommitté

KUL-kommitté står för Kultur, Utbildning och Lek. Gruppen försöker ordna olika sammankonster där vi har trevligt tillsammans i vår förening, ung som gammal.

Under året har Louise Magnusson och Jessica Rosvall Axel, Gustav Magnusson och Tilda Härold ingått i KUL-kommittén.

KUL-kommittén har under året haft städdagar.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjdes med 2% från 1 Januari 2020. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 573 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 7 704 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

W



Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 751 714 kr. Under året har föreningen amorterat 867 081 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 520 134 kr vilket beror på högre drift- och underhållskostnader än föregående år.

Övrigt

Ett av styrelsens mål är att jobba miljöinriktat och därför har vi i föreningen en väderprognosstyrning. Vi satsar på att spara energi genom att ha installerat ledbelysning utomhus, samt kommer att se över energibesparande investeringar/åtgärder de kommande åren detta för att spara på både på miljö och vår driftskostnad.

Föreningen har ett taggssystem där man enkelt bokar lokaler på tavlor eller via internet. En uppdaterad hemsida var klar under 2020 för att underlätta för boende med servicetjänster och information. Covid-19 har påverkat oss till att anpassa oss till mera digitala tjänster och möten. Vi har fått skjuta på vissa planerade åtgärder. Gemensamhetsutrymmena har tillfälligt varit stängda och fått ändrade bokningsrutiner.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 468	7 100	6 493	6 502	6 475
Rörelseresultat (tkr)	855	847	1 215	1 660	1 622
Resultat efter finansiella poster (tkr)	520	520	758	1 182	1 154
Balansomslutning (tkr)	60 110	62 307	60 691	60 227	59 865
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 720	3 538	3 647	3 481	3 157
Soliditet (%)	27%	25%	25%	24%	22%

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.

uh

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 591 985	0	3 538 115	8 944 798	520 741	15 595 639
Resultatdisposition enligt						
Föreningsstämman			0	520 741	-520 741	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			595 000	-595 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre Underhåll			-412 628	412 628		
Årets resultat					520 134	520 134
Belopp vid årets utgång	2 591 985	0	3 720 487	9 283 166	520 134	16 115 773

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	9 283 166
Årets resultat	520 134
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	9 803 300

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 803 300
-------------------------	-----------

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	7 468 664	7 100 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 704	30 838
Summa rörelseintäkter		7 476 368	7 131 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 762 498	-3 025 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 841	-431 910
Underhåll enligt plan	Not 6	-412 628	-695 372
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-822 102	-873 547
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 450 510	-1 257 750
Övriga rörelsekostnader		-820 589	0
Summa rörelsekostnader		-6 621 168	-6 283 770
Rörelseresultat		855 200	847 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 717	26 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 663	-352 787
Övriga finansiella poster		-120	0
Summa finansiella poster		-335 066	-326 618
Resultat efter finansiella poster		520 134	520 741
Årets resultat		520 134	520 741

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	49 740 963	45 782 977
Inventarier och installationer	Not 10	118 750	237 500
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	4 251 856
Summa materiella anläggningstillgångar		49 859 713	50 272 333

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		49 860 213	50 272 833
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 062	0
Avräkningskonto HSB		1 272 908	4 003 025
Övriga kortfristiga fordringar		137 674	296 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 637	88 751
Summa kortfristiga fordringar		1 593 281	4 388 239

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 15	5 656 577	7 646 110
Summa kassa och bank		5 656 577	7 646 110

Summa omsättningstillgångar		10 249 858	12 034 349
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		60 110 071	62 307 182
-------------------------	--	-------------------	-------------------

W4

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 591 985	2 591 985
Fond för yttre underhåll		3 720 487	3 538 115
Summa bundet eget kapital		6 312 472	6 130 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 283 166	8 944 798
Årets resultat		520 134	520 741
Summa fritt eget kapital		9 803 300	9 465 538
Summa eget kapital		16 115 773	15 595 639
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	41 002 633	41 889 606
Summa långfristiga skulder		41 002 633	41 889 606
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	882 000	862 108
Medlemmarnas inre fond	Not 17	910 805	979 523
Leverantörsskulder		442 192	2 260 605
Aktuell skatteskuld	Not 18	59 457	31 450
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	61 648	65 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	635 563	622 333
Summa kortfristiga skulder		2 991 665	4 821 937
Summa skulder		43 994 298	46 711 543
Summa eget kapital och skulder		60 110 071	62 307 182

104



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	520 134	520 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 450 510	1 257 750
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 970 644	1 778 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 842	-22 368
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 850 164	1 948 109
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 321	3 704 232
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 858 479	-4 251 856
Utrangering	820 589	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 037 890	-4 251 856
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-867 081	-853 108
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-867 081	-853 108
Årets kassaflöde	-1 719 650	-1 400 732
Likvida medel vid årets början	11 649 135	13 049 867
Likvida medel vid årets slut	9 929 485	11 649 135

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 2,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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 34 689 876 kr.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Heda i Linköping

Org nr 716402-5996

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 928 188	6 759 264
	Hysesintäkt garage och bilplatser	372 251	391 013
	Hysesintäkt övrigt	38 845	46 550
	Avsatt till inre fond	-180 996	-180 996
	Övriga intäkter i verksamheten	81 725	61 062
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 364	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 021	23 398
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	202 266	0
		7 468 664	7 100 291
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	7 704	30 838
		7 704	30 838
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-139 768	-279 276
	El	-61 043	-86 594
	Uppvärmning	-863 858	-887 365
	Vatten	-294 363	-300 940
	Renhållning	-260 077	-239 029
	Bevakningskostnader	-58 192	-74 573
	TV, bredband, iptelefoni	-410 710	-550 258
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-80 493	-79 433
	Försäkringar	-132 059	-85 988
	Fastighetsskatt	-222 707	-215 791
	Övriga driftskostnader	-239 229	-225 943
		-2 762 498	-3 025 190
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 150	-24 400
	Förvaltningskostnader	-215 737	-213 879
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 240	-25 483
	Föreningsverksamhet	0	-13 557
	Kontorsutrustning och -material	-12 582	-12 573
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 999	-9 198
	Förbrukningsinventarier	-11 933	-76 001
	Medlemsavgifter HSB	-53 200	-53 200
	Stämma och styrelse	0	-3 619
		-352 841	-431 910
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-412 628	-695 372
		-412 628	-695 372
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har som tidigare 7 st gårdsansvariga.		
	Arvode till styrelsen	-52 609	-136 225
	Vicevärdsarvode	-103 125	-97 500
	Övriga arvoden	-406 748	-393 954
	Övriga personalkostnader	-148	-765
	Revisionsarvode	-5 000	-9 350
	Sociala avgifter	-254 473	-228 878
	Utbildning	0	-6 875
		-822 102	-873 547
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 331 760	-1 139 000
	Inventarier	-118 750	-118 750
	Summa avskrivningar	-1 450 510	-1 257 750

101

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 173 985	61 173 985			
	Omklassificering	4 251 856	0			
	Årets utrangering byggnad	-1 367 249	0			
	Årets investering byggnader	1 858 479	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 792 000	3 792 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 709 071	64 965 985			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-19 183 008	-18 044 008			
	Årets utrangering byggnad	546 660	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 331 760	-1 139 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 968 108	-19 183 008			
	Utgående bokfört värde	49 740 963	45 782 977			
	Bokförda värden byggnader	45 948 963	41 990 977			
	Bokförda värden mark	3 792 000	3 792 000			
	Fastighetsbeteckning: Heda: 141-143					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1983	92 000 000	33 000 000	125 000 000	125 000 000
	Lokaler	1983	1 307 000	1 958 000	3 265 000	3 625 000
			93 307 000	34 958 000	128 265 000	128 625 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16					
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		1 025 568		1 025 568	
	Utgående anskaffningsvärden		1 025 568		1 025 568	
	Ingående avskrivningar		-788 068		-669 318	
	Årets avskrivningar		-118 750		-118 750	
	Utgående avskrivningar		-906 818		-788 068	
	Utgående bokfört värde		118 750		237 500	
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		4 251 856		0	
	Årets Investering		0		4 251 856	
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-4 251 856		0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0		4 251 856	
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500		500	
			500		500	

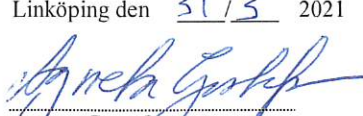
147

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring			39 417		0
Förutbetald kabel-TV och bredband			103 741		0
Upplupna ränteintäkter			1 750		0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			4 728		88 751
			149 636		88 751
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	3 000 000		0
			3 000 000		0
Not 15 Bank					
SBAB			5 656 577		7 646 110
			5 656 577		7 646 110
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,51%	2023-08-16	13 961 544	294 000
Nordea		0,60%	2024-08-21	13 961 544	294 000
Nordea		0,71%	2025-08-20	13 961 545	294 000
			41 884 633		882 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 002 633
Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 528 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					37 474 633
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning			62 374 000		62 374 000
varav i eget förvar			0		0
Summa ställda säkerheter			62 374 000		62 374 000
Not 17 Medlemmarnas inre fond					
Ingående värde			979 523		937 310
Avsättning			180 996		180 996
Uttag			-249 714		-138 784
			910 805		979 523
Not 18 Aktuell skatteskuld					
Årets beräknade skatteskuld			59 457		31 450
			59 457		31 450
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdeskatt			5 000		0
Personalens källskatt			31 280		35 572
Arbetsgivaravgifter			25 368		30 347
			61 648		65 919

10/1

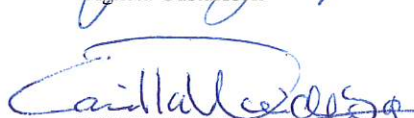
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 528	22 782
Upplupen revision	11 875	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	607 405	587 732
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 600
	634 808	622 114

Linköping den 31/3 2021


Agneta Gustafsson


Annika Avén


Börje Gårdmar


Camilla Weideborg


Henrik Ryliden


Kamaran Zangana


Niclas Magnusson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Maria Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Heda Linköping, org.nr. 716402-5996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Heda 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. Revisorens 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.

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, förfälskning, 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.

104

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 Heda 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:

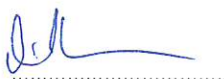
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

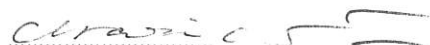
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 29/11 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Nilsson

Av föreningen vald revisor