



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrberga i Linköping
Org nr 716402-6002

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrberga i Linköping

Org nr 716402-6002

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 39: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 finns på fastigheterna Norrberga 1:304 och 1:305 i Linköping som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Tranbärsvägen 1-29 och Blåeldsvägen 2-98.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 144 bostäder med en sammanlagd yta av 12 467 kvm. Medelytan för bostäder är ca 87 kvm

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
2 rum	28	1 932
3 rum	68	5 695
4 rum	40	3 920
5 rum	8	920
Lägenheter bostadsrätt	144	12 46
Garage	144	
Bilplatser	78	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal och tvättstugor.



Medlemsinformation

Styrelse

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

Tommy Kindstedt	ordförande
Peter Andersson	vice ordförande
Simon Wahlstedt	sekreterare
Birgitta Karlsson	ledamot
Ronny Gustavsson	ledamot
Tobias Lindberg	ledamot
Mats Nyqvist	HSB-ledamot
Jan Basilius	suppleant
Torbjörn Green	suppleant
Malin Persson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tommy Kindstedt, Simon Wahlstedt och Peter Andersson, samt suppleanterna Jan Basilius och Malin Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Tommy Kindstedt, Simon Wahlstedt, Peter Andersson och Åke Karlsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 198 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 18 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Det fanns möjlighet att delta antingen fysiskt eller via poströst.

Revisorer

Revisorer har varit Per Johansson och revisorssuppleant har varit Egon Flink, valda vid föreningsstämman samt Mikael Gustavsson, auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes av styrelsen:

Ordinarie	Tommy Kindstedt
Ersättare	Peter Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åke Karlsson, Mats Ekehall och Aron Lindell. Aron invaldes, på uppdrag av årsstämman, av styrelsen 2020-11-18.



Studie- och fritidsorganisation

Organisatör för studie- och fritidsverksamhet har sedan årsstämman varit Torbjörn Green.

Vicevärd

Under räkenskapsåret har Åke Karlsson bistått styrelsen i den löpande förvaltningen såväl tekniskt som administrativt. Därtill har även Gunn-Britt Karlsson bidragit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Föreningen har bytt:

- 15 st el-element
- 12 st luftvärmepumpar
- 2 st varmvattensberedare
- 79 st ytterdörrar med tillhörande glaspartier

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Bytt 11 st element, 12 st luftvärmepumpar, 4 st varmvattenberedare, 1 st grovtvättmaskin och 1 st torkskåp
2018	Plåtbeklädnad av garage Tranbärsvägen och Blåeldsvägen
2017	Nya dörrar till förråd 22 st Målning av balkonger Blåeldsvägen Byte av 11 st luftvärmepumpar Torkskåp Tranbärsvägen Nytt stängsel runt fotbollsplan Nya gungor till stora lekplatsen Byte av 3 st fläktmotorer på kvartershuset Blåeldsvägen
2016	Varmvattenberedare, 4 st och, el-element, 39 st har bytts Tvättning av balkonger Blåeldsvägen Byte av 4 st torktumlare Byte av 6 st luftvärmepumpar Målning av balkonger på Tranbärsvägen Byte av dålig panel på balkonger
2015	Byte av 8 st tvättmaskiner, renoverat kvarterslokal, plåtbeklädnad garage

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att följande större 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.

- Byte av 72 st ytterdörrar med tillhörande glaspartier, i huvudsak på Blåeldsvägen



Väsentliga avtal

Avtal har tecknats med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, där föreningen också innehar medlemskap.

Avtal gällande snöröjning samt sandning i vårt område har vi Ringsnäs Jordbruk & Service.

Gällande byte av varmvattenberedare har föreningen haft avtal med Vikingstads Rör till 31 april. Därefter finns avtal med Ströme Stjärnrör HB.

Kabel-TV och bredband

Bredband och kabel-TV levereras genom avtal med A3 (Sappa är underleverantör för kabel-TV).

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring och personalförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade (5 848 kkr). Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 469 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 6 267 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 920 882 kr. Under året har föreningen amorterat 314 804 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 390 548 kr och beror bl a på lägre räntekostnader än tidigare år lägre underhållskostnader enligt plan.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 767	5 769	5 744	5 733	5 719
Rörelseresultat (tkr)	1 594	1 341	927	1 302	1 871
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 391	1 081	730	975	1 373
Balansomslutning (tkr)	42 375	41 306	40 361	43 641	42 742
Fond för yttre underhåll (tkr)	224	0	0	0	0
Soliditet (%)	37	34	32	28	27

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrberga i Linköping
Org nr 716402-6002

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 581 300	0	10 508 382	1 080 689	14 170 370
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		0	1 080 689	-1 080 689	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		720 000	-720 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-496 113	496 113		0
Årets resultat				1 390 548	1 390 548
Belopp vid årets utgång	2 581 300	223 887	11 365 183	1 390 548	15 560 919

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	11 365 183
Årets resultat	<u>1 390 548</u>
Summa till stämmans förfogande	12 755 732

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	12 755 732
-----------------------------------	------------

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	5 766 905	5 768 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 267	1 205
Summa rörelseintäkter		5 773 172	5 769 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 139 897	-2 198 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 402	-279 845
Underhåll enligt plan	Not 6	-496 113	-754 635
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 169	-190 152
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 026 260	-1 005 760
Summa rörelsekostnader		-4 178 840	-4 429 215
Rörelseresultat		1 594 332	1 340 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 091	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 675	-259 733
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-240
Summa finansiella poster		-203 784	-259 973
Årets resultat		1 390 548	1 080 689

all

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	36 326 564	37 324 124
Inventarier och installationer	Not 11	86 100	114 800
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 739 775	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 152 439	37 438 924

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

38 152 939	37 439 424
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 139	1 163
Avräkningskonto HSB		1 502 796	3 651 958
Övriga kortfristiga fordringar		15 519	74 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	197 534	138 247
Summa kortfristiga fordringar		1 721 988	3 866 103

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	0

Summa omsättningstillgångar

4 221 988	3 866 103
------------------	------------------

Summa tillgångar

42 374 927	41 305 527
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 581 300	2 581 300
Fond för yttre underhåll	223 887	0
Summa bundet eget kapital	2 805 187	2 581 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 365 183	10 508 382
Årets resultat	1 390 548	1 080 689
Summa fritt eget kapital	12 755 732	11 589 070

Summa eget kapital

15 560 919	14 170 370
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	24 921 246
Summa långfristiga skulder		0	24 921 246

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	24 920 882	314 440
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 091 130	1 043 693
Leverantörsskulder		208 040	251 613
Aktuell skatteskuld	Not 18	16 587	9 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	61 966	54 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	515 403	540 734
Summa kortfristiga skulder		26 814 008	2 213 911

Summa skulder

26 814 008	27 135 157
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

42 374 927	41 305 527
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 390 548	1 080 689
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 026 260	1 005 760
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 416 808	2 086 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 047	-2 251
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 345	178 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 405 416	2 262 527
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 739 775	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-123 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 739 775	-123 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-314 804	-314 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-314 804	-314 440
Årets kassaflöde	350 837	1 825 087
Likvida medel vid årets början	3 651 958	1 826 871
Likvida medel vid årets slut	4 002 796	3 651 958

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

CU

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Skrivs av linjärt på 5 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 41 682 324 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 848 404	5 848 404
	Hysesintäkt garage och bilplatser	33 880	34 230
	Avsatt till inre fond	-162 507	-162 507
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 512	28 544
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 616	20 000
		5 766 905	5 768 671
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	6 267	1 205
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-416 046	-555 091
	El	-168 217	-188 042
	Vatten	-254 123	-240 834
	Renhållning	-250 226	-219 910
	Fastighetsskatt	-205 776	-198 288
	Övriga driftskostnader	-845 509	796 659
		-2 139 897	-2 198 824
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 700	-12 400
	Förvaltningskostnader	-175 370	-171 371
	Kostnader överlåtelse och panter	-40 859	-28 990
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 873	-9 484
	Medlemsavgifter HSB	-57 600	-57 600
		-296 402	-279 845
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-496 113	-754 635
		-496 113	-754 635
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-76 100	-60 350
	Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
	Övriga arvoden	-65 140	-50 240
	Revisionsarvode	-4 300	-4 300
	Sociala avgifter	-32 629	-28 762
	Utbildning	0	-4 500
		-220 169	-190 152
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-972 564	-972 564
	Markanläggningar	-24 996	-24 996
	Inventarier	-28 700	-8 200
	Summa avskrivningar	-1 026 260	-1 005 760
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Div	-200	-240
		-200	-240

124

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 307 340	55 307 340			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 646 000	4 646 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 453 340	60 453 340			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 995 904	-22 023 340			
	Årets avskrivningar byggnader	-972 564	-972 564			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-133 312	-108 316			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-24 996	-24 996			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 126 776	-23 129 216			
	Utgående bokfört värde	36 326 564	37 324 124			
	Bokförda värden byggnader	31 338 872	32 311 436			
	Bokförda värden mark	4 646 000	4 646 000			
	Bokförda värden markanläggningar	341 692	366 688			
	Fastighetsbeteckning:	Norrberga 1:304 och 1:305				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1982	78 000 000	23 200 000	101 200 000	101 200 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	123 000	100 000
	Årets investeringar	0	123 000
	Årets försäljning, utträngning	0	-100 000
	Utgående anskaffningsvärden	123 000	123 000
	Ingående avskrivningar	-8 200	-100 000
	Årets avskrivningar	-28 700	-8 200
	Årets försäljning, utträngning	0	100 000
	Utgående avskrivningar	-36 900	-8 200
	Utgående bokfört värde	86 100	114 800

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	1 739 775	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 739 775	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 458	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 076	138 247
		197 534	138 247

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar		
	Kapitalplacering	2 500 000	0
		2 500 000	0

144

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	2021-10-29	15 557 806	205 292
Nordea Hypotek	2021-11-04	9 363 076	109 512
		24 920 882	314 804

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 259 216
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 346 862

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	51 673 000	51 673 000
varav i eget förvar	15 136 000	15 136 000
Summa ställda säkerheter	36 537 000	36 537 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 043 693	984 385
Avsättning	162 507	162 507
Uttag	-115 070	-103 199
	1 091 130	1 043 693

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 587	9 099
	16 587	9 099

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	36 552	32 331
Arbetsgivaravgifter	25 414	22 001
	61 966	54 332

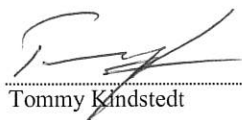
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 894	62 605
Förutbetalda årsavgifter och hyror	495 809	465 629
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 700	12 500
	515 403	540 734





Linköping 24/3 2021


Tommy Kindstedt


Mats Nyqvist


Peter Andersson


Ronny Gustavsson


Simon Wahlstedt


Tobias Lindberg


Birgitta Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09


Per Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrberga i Linköping, org.nr. 716402-6002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

W

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 Norrberga 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 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 9/4 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Johansson

Av föreningen vald revisor