

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Kristina i Linköping

Org nr 769614-5650

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2021-01-01 – 2021-12-31**

Föreningens 16:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2021

### 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 K2.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2006 på fastigheten Banngården 13, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Engelbrektsgratan 25 och 29 samt Järnvägsgatan 2A .

Föreningens hus inrymmer 54 lägenheter med en sammanlagd yta 3169 kvm. Medelyta för bostäder är cirka 59 kvm. Föreningen har dessutom 4 affärslokaler med en sammanlagd yta av 199 kvm och 3 st företagslägenheter med en sammanlagd yta av 81,9 kvm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- OVK-besiktning i lägenheter och lokaler,
- Årlig besiktning av hissarna,
- Anskaffat ett nytt bokningssystem för tvättstuga och bastu
- Genomfört målning och golvslipning i en affärslokal.
- Lackning av entrédörrpartierna genomfördes.
- Genomgång och offerter har tagits in för tätning av fogar i tak.

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under det närmaste året. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2021.

Underhåll enligt upprättad underhållsplan de närmaste åren:

Utvändigt underhåll fastigheten 2023  
Byte av cirkulationspump, vatten 2025  
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp 2025  
Underhåll av entrépartierna 2026  
Diverse reparationer, målning invändigt, 2026

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB.

Föreningen har tecknat avtal med Praesto för brandöversyn

Föreningen har kabel-TV via Com hem och bredband via A3 Bredband.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Iréne Skogstad, ordförande  
Christer Gustavsson, vice ordförande  
Andrea Pedersen, sekreterare  
Daniel Johansson, ledamot  
Tommy Dettervik, ledamot  
Leif Bohm, ledamot , slutade 2021-02-23  
Barbro Schierbeck, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Christer Gustavsson, Daniel Johansson och Andrea Pedersen..

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Iréne Skogstad, Daniel Johansson och Christer Gustavsson med två i förening.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 81 stycken. Under verksamhetsåret har 7 stycken överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021.

Revisorer har varit Ernst & Young valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har bestått av Johnny Sjöstrand.

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 718 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 788 530 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr.

Årets resultat blev 303 473 kr.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 737	2 766	2 850	2 881	2 846
Rörelseresultat (tkr)	290	699	487	810	805
Resultat efter finansiella poster (tkr)	303	216	89	380	376
Balansomslutning (tkr)	76 625	77 556	77 437	77 923	78 296
Fond för yttre underhåll (tkr)	761	696	484	403	209
Soliditet (%)	50,89	49,88	49,68	49,26	48,53

### 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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 255 520	695 537	-477 990	215 808	38 688 876
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			215 808	-215 808	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		217 000	-217 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-151 619	151 619		0
Årets resultat				303 473	303 473
Belopp vid årets utgång	38 255 520	760 918	-327 562	303 473	38 992 349

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-327 562
Årets resultat	303 473
<b>Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman</b>	<b>-24 089</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-24 089
-------------------------	---------

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



HSB – där möjligheterna bor

Brf Kristina i Linköping

Org nr 769614-5650

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 736 994	2 766 247
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 736 994</b>	<b>2 766 247</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 655 885	-1 367 921
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 915	-96 975
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-95 703	-103 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-500 918	-498 954
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 408 421</b>	<b>-2 067 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>328 573</b>	<b>698 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 500	-16 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-35 600	-465 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 100</b>	<b>-482 822</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>303 473</b>	<b>215 808</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>303 473</b>	<b>215 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>303 473</b>	<b>215 808</b>



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kristina i Linköping

Org nr 769614-5650

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	73 694 862	74 193 816
Inventarier och installationer	Not 9	31 697	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 726 559</b>	<b>74 193 816</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**73 726 559**      **74 193 816**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 170	6 920
Övriga fordringar	Not 10	1 012 598	1 472 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 660	31 043
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 048 428</b>	<b>1 510 382</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 13	350 996	351 396
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>350 996</b>	<b>351 396</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 899 424**      **3 361 778**

#### **Summa tillgångar**

**76 625 983**      **77 555 594**



HSB – där möjligheterna bor

Brf Kristina i Linköping

Org nr 769614-5650

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	38 255 520	38 255 520
Fond för yttre underhåll	760 918	695 537
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 016 438</b>	<b>38 951 057</b>

#### *Summa ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-327 562	-477 990
Årets resultat	303 473	215 808
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-24 089</b>	<b>-262 181</b>

### Summa eget kapital

**38 992 349**      **38 688 876**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 016 400	10 172 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 016 400</b>	<b>10 172 130</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 772 130	27 418 634
Leverantörsskulder		206 797	659 910
Skatteskulder		223 289	219 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	48 973	76 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	366 045	319 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 617 234</b>	<b>28 694 588</b>

### Summa skulder

**37 633 634**      **38 866 718**

### Summa eget kapital och skulder

**76 625 983**      **77 555 594**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 107 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,88 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

#### Skulder till Kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånet är av långfristig karaktär och kommer omsättas på förfallodagen.





Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 274 408	2 271 200
	Hysesintäkt lokaler	339 985	275 856
	Hysesintäkt övrigt	1 200	0
	Hysesrabatter	-25 884	0
	Årsavgift el	53 686	106 587
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	72 100	73 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 188	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 789	20 761
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 522	18 443
		<b>2 736 994</b>	<b>2 766 247</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-180 699	-147 116
	El	-267 941	-177 396
	Uppvärmning	-360 822	-287 453
	Vatten	-88 351	-70 133
	Renhållning	-59 826	-58 819
	Bevakningskostnader	-1 058	0
	TV, bredband, iptelefoni	-153 097	-151 173
	Hissar serviceavtal & besiktning	-50 287	-49 981
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-202 778	-185 952
	Försäkringar	-28 886	-26 971
	Fastighetsskatt	-110 301	-112 933
	Periodiskt underhåll	-151 619	-15 720
	Övriga driftskostnader	-220	-84 275
		<b>-1 655 885</b>	<b>-1 367 921</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	-151 619	-15 720
		<b>-151 619</b>	<b>-15 720</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 000	-16 500
	Förvaltningskostnader	-104 882	-57 636
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 229	-20 333
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 106
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-791	-645
	Förbrukningsinventarier	-2 163	0
	Stämma och styrelse	-8 850	0
	Arrende, hyra, leasing	0	-755
		<b>-155 915</b>	<b>-96 975</b>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-74 970	-82 775
	Övriga personalkostnader	-205	0
	Sociala avgifter	-20 527	-20 992
		<b>-95 703</b>	<b>-103 767</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-498 954	-498 954
	Maskiner och inventarier	-1 964	0
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-500 918</b>	<b>-498 954</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader	-35 600	-465 902
		<b>-35 600</b>	<b>-465 902</b>

Föregående år bokfördes amortering felaktigt som räntekostnad, därav är räntekostnaden mycket högre jämfört med årets räntekostnad.

Not 8 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		56 275 780	56 275 780		
Ingående anskaffningsvärde mark		23 500 000	23 500 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>79 775 780</b>	<b>79 775 780</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 581 964	-5 083 010		
Årets avskrivningar byggnader		-498 954	-498 954		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-6 080 918</b>	<b>-5 581 964</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>73 694 862</b>	<b>74 193 816</b>		
Bokförda värden byggnader		50 194 862	50 693 816		
Bokförda värden mark		23 500 000	23 500 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Bangården 13				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2007	47 000 000	29 000 000	76 000 000	76 000 000
Lokaler		2 436 000	712 000	3 148 000	3 148 000
		<b>49 436 000</b>	<b>29 712 000</b>	<b>79 148 000</b>	<b>79 148 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9 Inventarier och installationer		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0	0
Årets investeringar		33 661	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<b>33 661</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar		0	0
Årets avskrivningar		-1 964	0
<b>Utgående avskrivningar</b>		<b>-1 964</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>31 697</b>	<b>0</b>
Not 10 Övriga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB		927 526	1 365 850
Skattekonto		85 072	106 569
		<b>1 012 598</b>	<b>1 472 419</b>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring		9 872	9 142
Upplupna ränteintäkter		3 500	875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 288	21 026
		<b>34 660</b>	<b>31 043</b>



HSB - där möjligheterna bör

Brf Kristina i Linköping

Org nr 769614-5650

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Placeringskonto	0,70%	2022-02-28	1 500 000	1 500 000
			<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>

**Not 13 Kassa och bank**

SE-Banken	350 996	351 396
	<u>350 996</u>	<u>351 396</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,88%	2022-12-28	10 172 130	0
SEB		0,49%	2023-12-28	26 616 400	600 000
				<u>36 788 530</u>	<u>600 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 016 400  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 788 530  
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**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning	40 944 000	40 944 000
Summa ställda säkerheter	<u>40 944 000</u>	<u>40 944 000</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	5 848	17 128
Personalens källskatt	22 491	24 829
Arbetsgivaravgifter	20 527	20 992
Övriga kortfristiga skulder	107	13 367
	<u>48 973</u>	<u>-76 316</u>



HSB - där möjligheterna bor

Brf Kristina i Linköping

Org nr 769614-5650

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 222	24 503
Förutbetalda årsavgifter och hyror	215 557	228 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 266	66 775
	<u>366 045</u>	<u>319 847</u>

Linköping 30/3 2022

Andrea Pedersen

Christer Gustavsson

Daniel Johansson

Irene Skogstad

Tommy Dettervik

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-30

Magnus Hallberg  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kristina i Linköping för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 30 mars 2022

Ernst & Young AB



Magnus Hallberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristina i Linköping org.nr 769614-5650

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristina i Linköping för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.