



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Bofinken i Linköping

Org nr 722000-1296

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 75:e verksamhetsår

Om inte annat 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 Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BRN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1945 på fastigheterna Bofinken 6 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Engelbrectsgatan 6.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 18 bostäder med en sammanlagd yta av 1 278,5 kvm, 2 kontorslokaler med en sammanlagd yta av 204 samt 11 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 71 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	10	620,5
3 rum	8	658,0
Lägenheter bostadsrätt	<b>18</b>	<b>1 278,5</b>
Lokaler bostadsrätter	2	204
Parkeringsplatser	11	



## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Göran Larsson	ordförande
Rolf Carlsson	vice ordförande
Hanna Holmgren	sekreterare
Tommy Sylan	HSB-ledamot

Ann-Louise Holmgren	suppleant
Aleksander Lesnovski	suppleant
Magnus Oliveira Andersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Göran Larsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller av ledamöterna Rolf Carlsson och Göran Larsson.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 29 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17:e maj 2019

Extra föreningsstämma hölls den 7:e oktober 2019

### Revisorer

Revisor har varit Elisabet Lärkhammar, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie: Göran Larsson  
Ersättare: Rolf Carlsson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Wiberg och Annika Åshäll Larsson.

### KUL-kommitté

KUL-kommittén har bestått av Lilian Gagnefjord och Ove Jonsson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Avslutande målning av balkonger invändigt
- Utbyte av automatisk dörröppnare
- Formklippning av häckar och buskar
- Anslutning till HSB underhållsplan med återföljande besiktning



## Historiskt underhåll

2018

- Invändig målning av balkonger samt mellanväggar
- Utbyte av låskolvar i samtliga entredörrar och dörrar till förråd och källare
- Ombyggnad av torkrum samt ny avfuktare
- Borttagning av gammal mangel
- Ombyggnad av mangelrum till övernattningsrum
- Byte av fjärrvärmeväxlare med tillhörande delar

2017

- Målning av skorstenar samt lagning av plattform på taket

2016

- Installerat överlastningsskydd till hissen
- Snålspolande vattenkranar installerade vid alla tappställen
- Ombyggnad av fönster till dörr samt trappa till lgh 18
- Stenlagt gräsremsan utanför häcken vid parkeringen
- Ersatt grusgången vid rundeln med gräsmatta

## 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 i 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Energibesiktning
- Målning av vindskivor och takfot
- Underhåll av trapphus inklusive nya lägenhetsdörrar
- Utökning med fyra p-platser samt ökat cykelskydd. Beviljat bygglov finnes.

## Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Tesåb. Jouravtal finns med Tesåb, Östgöta Maskintjänst och Nordisk Hiss. Under året har ingen varit vicevärd.

## Kabel-TV och bredband

Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till bredband genom Telenor. Föreningen har kvar analog TV antenn.

## Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta, inklusive bostadsrättstilläggsförsäkring för brf för samtliga.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjts med 2% fr o m 2019-01-01. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 464 kr/kvm.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 886 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens har för närvarande inga lån.



## Årets resultat

Årets resultat blev 118 007 kr och beror främst på lägre underhållskostnader.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	796	780	758	763	763
Rörelseresultat (tkr)	116	-130	3	109	123
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	-128	6	112	126
Balansomslutning (tkr)	1 651	1 632	1 600	1 609	1 462
Fond för yttre underhåll (tkr)	468	387	655	648	577
Soliditet (%)	86	79	90	88	89

### 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	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 715	184 005	386 808	826 942	-128 151	1 295 319
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-128 151	128 151	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			106 000	-106 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-24 375	24 375		0
Årets resultat					118 007	118 007
Belopp vid årets utgång	25 715	184 005	468 433	617 167	118 007	1 413 327



**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	617 167
Årets resultat	118 007
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>735 174</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	735 174
-------------------------	---------

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	795 959	779 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 672	19 425
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>881 631</b>	<b>798 607</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-578 738	-532 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 753	-66 889
Underhåll enligt plan	Not 6	-24 375	-283 971
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-26 223	-27 122
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-25 452	-17 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-765 541</b>	<b>-928 468</b>

**Rörelseresultat****116 090**      **-129 861****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 917	1 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 917</b>	<b>1 710</b>

**Årets resultat****118 007**      **-128 151**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	582 016	607 468
	<u>582 016</u>	<u>607 468</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>582 516</u>	<u>607 968</u>
----------------	----------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

	541 922	486 796
Not 11	0	507

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12	1 393	12 123
--------	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>25 556</u>	<u>24 755</u>
	568 871	524 181

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

*Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>1 068 871</u>	<u>1 024 181</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>1 651 387</u>	<u>1 632 149</u>
------------------	------------------

10/

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	25 715	25 715
Upplåtelseavgifter	184 005	184 005
Fond för yttre underhåll	468 433	386 808
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>678 153</b>	<b>596 528</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	617 167	826 943
Årets resultat	118 007	-128 151
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>735 174</b>	<b>698 792</b>

**Summa eget kapital****1 413 327****1 295 320****Skulder***Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 14	3 690	3 690
Leverantörsskulder		131 224	220 777
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 533	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	99 613	112 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>238 060</b>	<b>336 829</b>

**Summa skulder****238 060****336 829****Summa eget kapital och skulder****1 651 387****1 632 149**

OK





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	118 007	-128 151
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	25 452	17 872
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>143 459</u>	<u>-110 279</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 436	2 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-98 769</u>	<u>160 553</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>55 126</b>	<b>52 809</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-136 622
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-136 622</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>55 126</b>	<b>-83 813</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>986 796</b>	<b>1 070 609</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 041 922</b>	<b>986 796</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland 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 0,8% av anskaffningsvärdet.

**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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	593 232	581 628
	Årsavgifter lokaler	109 464	107 328
	Hysesintäkt garage och bilplatser	57 768	57 768
	Hysesintäkt övrigt	1 800	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	27 000	27 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 602	4 548
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 093	910
		<b>795 959</b>	<b>779 182</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	72 940	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 888	18 383
	Bonus HSB Östergötland	844	1 042
		<b>85 672</b>	<b>19 425</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-20 500	-40 465
	El	-23 512	-22 204
	Uppvärmning	-197 547	-209 173
	Vatten	-30 895	-32 730
	Renhållning	-19 516	-19 542
	TV, bredband, iptelefoni	-27 000	-27 000
	Hissar serviceavtal & besiktning	-13 817	-11 948
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-101 716	-95 801
	Försäkringar	-17 901	-20 622
	Fastighetskatt	-39 646	-35 606
	Övriga driftskostnader	-86 688	-17 523
		<b>-578 738</b>	<b>-532 614</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-8 375	-8 025
	Förvaltningskostnader	-73 548	-34 884
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 093	-910
	Föreningsverksamhet	-3 193	-1 473
	Förbrukningsinventarier	-13 695	-11 610
	Medlemsavgifter HSB	-8 000	-8 000
	Stämman och styrelse	-1 849	-1 987
		<b>-110 753</b>	<b>-66 889</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-24 375	-283 971
		<b>-24 375</b>	<b>-283 971</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-19 998	-19 998
	Revisionsarvode	-1 100	-1 000
	Sociala avgifter	-5 125	-5 524
	Utbildning	0	-600
		<b>-26 223</b>	<b>-27 122</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-25 452	-17 110
	Restvärdeavskrivning fastighet	0	-762
		<b>-25 452</b>	<b>-17 872</b>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 169 553	2 054 497			
	Årets försäljning, utrantering byggnad	0	-21 566			
	Årets investering byggnader	0	136 622			
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 200	27 200			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 196 753</b>	<b>2 196 753</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 589 285	-1 592 979			
	Årets försäljning, utrantering byggnad	0	20 804			
	Årets avskrivningar byggnader	-25 452	-17 110			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 614 737</b>	<b>-1 589 285</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>582 016</b>	<b>607 468</b>			
	Bokförda värden byggnader	554 816	580 268			
	Bokförda värden mark	27 200	27 200			
	<b>Fastighetsbeteckning: Bofinken 6</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
		1945	10 770 000	11 316 000	22 086 000	14 154 000
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB Östergötland			500	500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0	507	507
				<b>0</b>	<b>507</b>	<b>507</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			18 598	17 901	17 901
	Upplupna ränteintäkter			208	104	104
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			6 750	6 750	6 750
				<b>25 556</b>	<b>24 755</b>	<b>24 755</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
			<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
	HSB Östergötland		0,50%	2020-02-29	500 000	500 000
					<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Not 14</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>					
	Ingående värde				3 690	3 690
					<b>3 690</b>	<b>3 690</b>
<b>Not 15</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>					
	Årets beräknade skatteskuld				3 533	0
					<b>3 533</b>	<b>0</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda årsavgifter och hyror	64 113	63 504
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 500	48 858
	<u>99 613</u>	<u>112 362</u>

Linköping den 16/3 2020



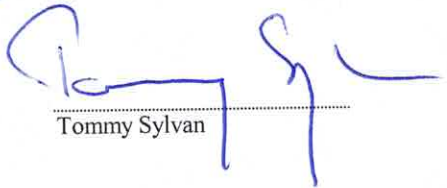
.....  
Göran Larsson



.....  
Hanna Holmgren



.....  
Rolf Carlsson



.....  
Tommy Sylvan

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-07-02



.....  
Elisabet Lärkhammar

Revisor vald av föreningsstämman



.....  
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bofinken i Linköping, org.nr. 722000-1296

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

### 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 Bofinken 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 2 / 4 2020



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Elisabet Lärkhammar  
Av föreningen vald revisor