



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Forellen i Linköping

Org nr 722000-1114

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 61: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 K3.

Bostadsrättsföreningen bildades år 1960 och husen färdigställdes år 1962-63 på fastigheterna Forellen 3 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Opphemsgatan 2-14. Föreningens hus omfattar 100 bostäder med en sammanlagd yta av 6 637,5 kvm, 41 garage och 32 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 66 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	23	694,5
2 rum	26	1 592
3 rum	24	1 798
4 rum	27	2 553
Lägenheter bostadsrätt	100	6 637,5

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum, tvättstugor, cykelrum och motionslokal/gym.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Byte till säkerhetsdörrar, nytt låssystem och postboxar.



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Lagning av entrétrappor
2018	Solceller
2017	Hissbyte, garageportar (vissa), trädinventering
2016	Hissbyte, balkongtvätt.

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 hösten år 2020.

Underhåll de närmaste åren: OVK- Besiktning

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln och juren har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Anders Hagberg varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via A3.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Alen Becirovic, ordförande
Lena Åkesson, vice ordförande
Mikael Hagernäs, sekreterare
Kenneth Lood, ledamot
Lars Hedlund, ledamot
Elin Røjdeby, suppleant
Josef Nordenjack, suppleant
Joacim Söderström, HSB ledamot

I tur att avgå i styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mikael Hagernäs, Elin Røjdeby, Lena Åkesson och Lars Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Alen Becirovic, Anders Hagberg och Lena Åkesson.



Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 160 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 15 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

Revisorer

Revisor har varit Owe Börjes och revisorssuppleant Eva Hallberg, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Alen Becirovic

Ersättare: Lena Åkesson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mimmi Blomberg och Anna-Maria Azavedo Swahn.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 604 kr/kvm.

Garage har en kostnad på 250 kr/månad och p-platser 100 kr/månad.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 17 299 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 297 173 kr. Under året har föreningen amorterat 451 236 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 36 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 644 362 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 503	4 553	4 375	4 317	4 295
Rörelseresultat (tkr)	899	1 133	744	1 265	1 297
Resultat efter finansiella poster (tkr)	644	839	408	913	947
Balansomslutning (tkr)	25 863	25 665	25 353	26 295	24 773
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 022	1 086	924	834	728
Soliditet (%)	34%	32%	28,5%	26%	24%

**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	626 505	0	1 086 061	5 537 839	839 241	8 089 646
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	839 241	-839 241	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			310 000	-310 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-373 163	373 163		0
Årets resultat					644 362	644 362
Belopp vid årets utgång	626 505	0	1 022 898	6 440 243	644 362	8 734 008

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	6 440 243
Årets resultat	644 362
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	7 084 605

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 084 605
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 503 616	4 553 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 429	17 362
Summa rörelseintäkter		4 529 045	4 570 583

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 144 065	-2 173 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 879	-278 903
Underhåll enligt plan	Not 6	-376 163	-101 010
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-142 696	-166 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-668 310	-718 419
Summa rörelsekostnader		-3 630 113	-3 437 482

Rörelseresultat

	898 933	1 133 101
--	----------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 500	6 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 021	-300 285
Övriga finansiella poster		-50	0
Summa finansiella poster		-254 571	-293 860

Resultat efter finansiella poster

	644 362	839 241
--	----------------	----------------

Årets resultat

	644 362	839 241
--	----------------	----------------

M

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	22 900 192	21 977 735
	<u>22 900 192</u>	<u>21 977 735</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****22 900 692** **21 978 235****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

-1 469 -1 749

Avräkningskonto HSB

1 796 995 1 223 620

Aktuell skattefordran

Not 11 6 658 11 858

Övriga kortfristiga fordringar

64 370 60 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 96 634 92 350*Summa kortfristiga fordringar*1 963 188 1 386 795*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 2 300 000*Summa kortfristiga placeringar*1 000 000 2 300 000**Summa omsättningstillgångar****2 963 188** **3 686 795****Summa tillgångar****25 863 880** **25 665 030**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser		626 505	626 505
Fond för yttre underhåll		1 022 898	1 086 061
Summa bundet eget kapital		1 649 403	1 712 566

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 440 243	5 537 839
Årets resultat		644 362	839 241
Summa fritt eget kapital		7 084 605	6 377 080

Summa eget kapital**8 734 008** **8 089 646****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 968 437	16 314 673
Summa långfristiga skulder		11 968 437	16 314 673

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 328 736	433 736
Medlemmarnas inre fond	Not 15	95 088	96 677
Leverantörsskulder		296 215	204 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	4 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	441 397	520 592
Summa kortfristiga skulder		5 161 436	1 260 711

Summa skulder**17 129 873** **17 575 384****Summa eget kapital och skulder****25 863 880** **25 665 030**

W

**Kassaflödesanalys**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	644 362	839 241
-----------------------------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	668 310	718 419
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 312 672</u>	<u>1 557 660</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 018	43 244
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 725	-70 666
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 315 378</u>	<u>1 530 237</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-1 590 767	-103 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 590 767</u>	<u>-103 250</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-451 236	-456 354
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-451 236</u>	<u>-456 354</u>

Årets kassaflöde

	-726 625	970 633
--	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

	3 523 620	2 552 987
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

	2 796 995	3 523 620
--	------------------	------------------

W

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.

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 3 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 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.

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 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader redovisas från och med 2020 kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.



Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 008 720	4 008 702
	Hysesintäkt lokaler	576	576
	Hysesintäkt garage och bilplatser	147 175	143 700
	Årsavgift el	195 789	240 797
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	113 840	144 250
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 028	14 146
	Övriga fakturerade kostnader	861	150
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 627	900
		4 503 616	4 553 221
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Skattereduktion mikroproduktion av solel	8 130	0
	Övrigt	17 299	17 362
		25 429	17 362
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-108 601	-62 152
	El	-135 242	-216 225
	Uppvärmning	-631 215	-659 475
	Vatten	-132 106	-126 358
	Renhållning	-112 818	-110 669
	TV, bredband, iptelefoni	-227 453	-271 598
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 029	-30 359
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-429 093	-419 352
	Försäkringar	-61 172	-58 257
	Fastighetsskatt	-160 070	-140 976
	Övriga driftskostnader	-115 266	-77 709
		-2 144 065	-2 173 130
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 500	-9 713
	Förvaltningskostnader	-218 169	-155 757
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 442	-15 787
	Föreningsverksamhet	-1 183	-3 158
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 960	-3 313
	Förbrukningsinventarier	-2 625	-46 325
	Medlemsavgifter HSB	-40 000	-40 000
	Stämman och styrelse	0	-4 850
		-298 879	-278 903
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-376 163	-101 010
		-376 163	-101 010
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-62 880	-46 500
	Vicevärdsarvode	-42 000	-79 830
	Revisionsarvode	-3 700	0
	Sociala avgifter	-34 116	-39 690
		-142 696	-166 020
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-656 274	-706 383
	Markanläggningar	-12 036	-12 036
	Summa avskrivningar	-668 310	-718 419

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 464 455	32 361 205
	Årets utrangering byggnad	-137 220	0
	Årets investering byggnader	1 590 767	103 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	615 422	615 422
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	240 631	240 631
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 774 055	33 320 508
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 327 728	-10 621 345
	Årets utrangering byggnad	137 220	0
	Årets avskrivningar byggnader	-656 274	-706 383
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 045	-3 009
	Årets avskrivningar markanläggningar	-12 036	-12 036
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 873 863	-11 342 773
	Utgående bokfört värde	22 900 192	21 977 735
	Bokförda värden byggnader	22 071 220	21 136 727
	Bokförda värden mark	615 422	615 422
	Bokförda värden markanläggningar	213 550	225 586

Fastighetsbeteckning: Forellen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	57 000 000	49 000 000	106 000 000	106 000 000
Lokaler	1962	607 000	1 110 000	1 717 000	1 717 000
		57 607 000	50 110 000	107 717 000	107 717 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
	Övrig Skattefordran	6 658	11 858
		6 658	11 858

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	66 060	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	29 991	0
	Upplupna ränteintäkter	583	958
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	91 392
		96 634	92 350

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
	HSB Östergötland	0,7%	2021-02-28	1 000 000	2 300 000
				1 000 000	2 300 000



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,70%	2022-10-28	2 702 500	70 000
Stadshypotek		0,75%	2022-09-30	5 245 146	182 936
Stadshypotek		0,85%	2022-10-30	4 343 727	70 000
Stadshypotek		3,65%	2021-03-30	1 166 600	45 600
Stadshypotek		3,65%	2021-03-30	2 839 200	67 200
				16 297 173	435 736

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 968 437
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 742 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 118 493
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	21 857 000	21 857 000
Summa ställda säkerheter	21 857 000	21 857 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	96 677	96 677
Uttag	-1 589	0
	95 088	96 677

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	2 100
Arbetsgivaravgifter	0	2 199
Övriga kortfristiga skulder	0	479
	0	4 778

W



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 182	8 416
Upplupen revision	10 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	428 215	411 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 892
	441 397	520 592

Linköping den 13/4 2021

Alen Becirovic

Elin Røjdeby

Joacim Söderström

Josef Nordenjack

Kenneth Lood

Lars Hedlund

Lena Akesson

Mikael Hagernäs

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05-12

Owe Börjes

Mikael Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Forellen Linköping, org.nr. 722000-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Forellen 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. 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.

uu

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 Forellen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

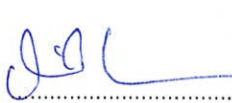
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12/5-2021



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Owe Börjes
Av föreningen vald revisor