



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ullstämman By i Linköping
Org nr 716425-9785

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ullstämman By i Linköping

Org nr 716425-9785

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 32:a 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 K3.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1992 på fastigheten Rasten 15 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Ullstämnavägen 178 - 274.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 80 bostäder med en sammanlagd yta av 8 830 kvm. Medelytan för bostäder är ca 110 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
2 rum	15	1 212
3 rum	21	1 842
4 rum	28	3 528
5 rum	<u>16</u>	<u>2 248</u>
Lägenheter bostadsrätt	80	8 830
Garage	75	
Lokaler	15	

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Per Lindblom	ordförande
Torbjörn Axelsson	vice ordförande
Linnéa Niss	sekreterare
Luisa Hagberg	ledamot
Lars-Ivar Beiron	ledamot
Eric Ulfso	ledamot
Gunnar Monsén	HSB-ledamot

Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'LN', 'EU', 'PK', 'HB', and 'JA'.



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per Lindblom och Linnéa Niss.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Per Lindblom, Torbjörn Axelsson och Linnéa Niss.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Eric Ulfso.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsemedlemmarna varit med på HSBs utbildningar om styrelsearbete.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 120 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-16.

Revisorer

Revisorer har varit Patrik Schölin och Elisabeth Mejlerö som ersättare vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie Per Lindblom
Ersättare Torbjörn Axelsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Brandinger och Monica Jonsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har nedanstående större underhållsarbeten utförts:

- Installation av laddstolpar, underhåll av grönområde samt uppförande av uteplats.

Historiskt underhåll:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Byte av garageportar
2019	Påbörjat byte av garageportar
	Byte av expansionskärl
2018	Byte fläktaggregat i punkthus och i samtliga femmor
	Byte av gavelplåtar och entréplåtar på samtliga parhus, garage och förråd
	Byte belysningsarmatur på garage, förråd och punkthus

HL Lib
JLN OR JP
EU PL



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ullstämna By i Linköping
Org nr 716425-9785

2017	Rensning av ventilation i 5:or Förbättring av dränering bakom Ullstämnavägen 268 – 270
2016	Rengöring av tak, balkonger på samtliga byggnader Ommålning av stosar, garage och förråd inkl dörrar Utbyte av fläktaggregat hus 270
2015	Uppgradering a digital-TV på samtliga kanaler Målning av garage och vindskivor, upprustning av förskolans lekplats

Förestående arbeten och årlig besiktning

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

Underhåll de närmaste åren:

- Invändig renovering av trapphus i punkthus samt fönsterbleck
- Byte av ytterdörrar parhus

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av SP Trädgårdsservice. Jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Eric Ulfso varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Sappa och bredband via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 670 kr/kvm.

Garage och p-platser har varit oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 8 660 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2020.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 709 750 kr. Under året har föreningen amorterat 407 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 154 år.

Handwritten notes in blue ink: "Lib", "EU", "TK", and other illegible scribbles.

**Årets resultat**

Årets resultat blev 670 166 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 401	6 482	7 284	7 226	7 246
Rörelseresultat (tkr)	1 320	1 902	2 512	1 279	2 206
Resultat efter finansiella poster (tkr)	670	1 383	1 569	529	1 421
Balansomslutning (tkr)	82 557	82 265	83 888	82 226	84 196
Fond för yttre underhåll (tkr)	706	521	254	0	117
Soliditet (%)	23	22	20	18	17

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 531 983	520 600	12 376 155	1 382 706	17 811 444
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 382 706	-1 382 706	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		322 000	-322 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-136 396	136 396		0
Årets resultat				670 166	670 166
Belopp vid årets utgång	3 531 983	706 204	13 573 257	670 166	18 481 611

Handwritten signatures and initials: LN, EU, PK, and others.

**RESULTATRÄKNING**2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 400 820	6 482 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 611	906
Summa rörelseintäkter		6 419 431	6 483 187

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 833 227	-2 322 613
Underhåll enligt plan	Not 5	-136 396	-136 754
Övriga externa kostnader	Not 6	-222 819	-221 710
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-212 449	-208 962
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 694 466	-1 691 404
Summa rörelsekostnader		-5 099 357	-4 581 443

Rörelseresultat**1 320 074****1 901 744****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 542	15 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 633	-533 389
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 817	-815
Summa finansiella poster		-649 908	-519 038

Årets resultat**670 166****1 382 706**

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'LN', 'PK', and 'HRI'.



Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 76 544 161 78 238 627

Pågående nyanläggningar

Not 11 880 108 0

*Summa materiella anläggningstillgångar*77 424 269 78 238 627*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*500 500**Summa anläggningstillgångar**77 424 769 78 239 127

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

4 710 0

Avräkningskonto HSB

1 880 298 1 286 218

Övriga fordringar

Not 13 8 891 15 609

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 238 561 224 076

*Summa kortfristiga fordringar*2 132 460 1 525 903*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 3 000 000 2 500 000

*Summa kortfristiga placeringar*3 000 000 2 500 000**Summa omsättningstillgångar**5 132 460 4 025 903**Summa tillgångar**82 557 229 82 265 030

lib
P2



Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		3 531 983	3 531 983
Fond för yttre underhåll		706 204	520 600
Summa bundet eget kapital		4 238 187	4 052 583

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		13 573 257	12 376 155
Årets resultat		670 166	1 382 706
Summa fritt eget kapital		14 243 423	13 758 861

Summa eget kapital

Not 16	18 481 610	17 811 444
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	42 302 750	52 110 000
Summa långfristiga skulder		42 302 750	52 110 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	20 407 000	11 006 750
Medlemmarnas inre fond	Not 18	42 140	42 140
Leverantörsskulder		506 212	528 676
Aktuell skatteskuld	Not 19	210 424	89 472
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	6 526	7 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	600 567	669 192
Summa kortfristiga skulder		21 772 869	12 343 586

Summa skulder

64 075 619	64 453 586
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

82 557 229	82 265 030
-------------------	-------------------

HSB LIB
 LN
 EO PK

**Kassaflödesanalys**

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	670 166	1 382 706
-----------------------------------	---------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 694 466	1 691 404
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 364 632</u>	<u>3 074 110</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 477	-124 221
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 033	-598 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 381 188</u>	<u>2 351 353</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-880 108	-821 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-880 108</u>	<u>-821 000</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-407 000	-2 407 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-407 000</u>	<u>-2 407 000</u>

Årets kassaflöde	1 094 080	-876 647
-------------------------	------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	3 786 218	4 662 865
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 880 298	3 786 218
-------------------------------------	------------------	------------------

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

LN LB PK

**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).

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.

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 anspråkstagande från underhållsfonden 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 524 kronor per lägenhet 2021.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 539 515 kr.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Lilja", "EU", and "PK".



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 917 168	5 917 168
	Hysesintäkt lokaler	13 620	13 920
	Hysesintäkt garage och bilplatser	266 200	268 560
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	117 000	117 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 744	12 733
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	72 088	152 900
		6 400 820	6 482 281
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	18 061	0
	Övrigt	550	906
		18 611	906
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-230 074	-162 647
	El	-146 736	-127 162
	Uppvärmning	-866 373	-782 111
	Vatten	-166 771	-170 508
	Renhållning	-178 406	-166 204
	Bevakningskostnader	-2 219	-2 181
	TV, bredband, iptelefoni	-236 287	-145 866
	Hissar serviceavtal & besiktning	-22 753	-26 634
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-331 792	-239 705
	Försäkringar	-90 351	-83 658
	Fastighetsskatt	-453 920	-328 194
	Övriga driftskostnader	-107 544	-87 744
		-2 833 227	-2 322 613
Not 5	Underhall enligt plan		
	Underhåll övrigt	-136 396	-136 754
		-136 396	-136 754
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 102	-10 556
	Förvaltningskostnader	-156 104	-162 714
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 218	-12 278
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 395	-4 162
	Medlemsavgifter HSB	-32 000	-32 000
		-222 819	-221 710
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-78 400	-90 700
	Vicevärdararvode	-71 004	-71 004
	Övriga arvoden	-14 250	-1 000
	Övriga personalkostnader	-1 650	-825
	Sociala avgifter	-45 568	-44 645
	Utbildning	-1 577	-788
		-212 449	-208 962
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 694 466	-1 691 404
	Summa avskrivningar	-1 694 466	-1 691 404
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Övrigt	-1 817	-815
		-1 817	-815

Lib
 HLL
 LN
 EU
 PK
 40

Not 10 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2113

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 080 171	107 466 002
Omklassificering	0	648 000
Årets investering byggnader	0	-33 831
Ingående anskaffningsvärde mark	3 239 000	3 239 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 319 171	111 319 171

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-33 080 544	-32 243 971
Årets utrangering byggnad	0	854 831
Årets avskrivningar byggnader	-1 694 466	-1 691 404
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 775 010	-33 080 544

Utgående bokfört värde

76 544 161 78 238 627

Bokförda värden byggnader

73 305 161

Bokförda värden mark

3 239 000 3 239 000

Fastighetsbeteckning: Rasten 15

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1993	57 750 000	33 894 000	91 644 000	74 988 000
Lokaler	1993	1 473 000	1 161 000	2 634 000	2 634 000
		59 223 000	35 055 000	94 278 000	77 622 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	648 000
Årets Investering	880 108	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-648 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	880 108	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	231	7 499
Övriga fordringar	8 660	8 110
	8 891	15 609

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 000	1 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 561	222 618
	238 561	224 076

LN
 av Pd
 HP LB

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	0,70%	2022-02-28	3 000 000	2 500 000
			3 000 000	2 500 000

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 531 983	0	520 600	12 376 155	1 382 706
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 382 706	-1 382 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			322 000	-322 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-136 396	136 396	
Årets Resultat					670 166
Belopp vid årets utgång	3 531 983	0	706 204	13 573 257	670 166

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,00%	2025-11-19	10 599 750	0
Nordea		0,75%	2024-10-15	16 537 000	228 000
Swedbank Hypotek		1,38%	2022-09-23	20 000 000	0
Swedbank Hypotek		0,74%	2023-08-25	15 573 000	179 000
				62 709 750	407 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

42 302 750

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 628 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

60 674 750

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

72 714 000

72 714 000

Summa ställda säkerheter

72 714 000

72 714 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

42 140

42 140

42 140

42 140

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

210 424

89 472

210 424

89 472

LU
EU
PK
MB

Not 20 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	2 622	3 722
Personalens källskatt	1 775	1 775
Arbetsgivaravgifter	1 859	1 859
Övriga kortfristiga skulder	270	0
	6 526	7 356

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	113 893	101 987
Förutbetalda årsavgifter och hyror	476 474	557 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 200	10 200
	600 567	669 192

11/14 2022



Eric Ulfso


Gunnar Monsén


Lars-Ivar Beiron



Linnea Niss



Luisa Hagberg


Per Lindblom


Torbjörn Axelsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-22


Patrik Schölin
Revisor vald av föreningsstämman


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

LN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ullstämman By i Linköping, org.nr. 716425-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ullstämman By i Linköping för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Ullstamma By i Linköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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:

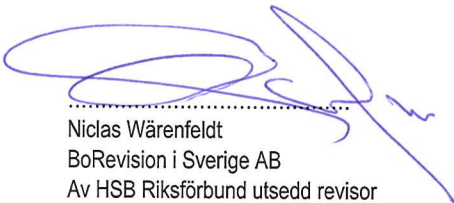
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 22/4 2022


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Patrik Schöllin
Av föreningen vald revisor