



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Stångån i Linköping

Org nr 722000-1262

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 76: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 BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1944 på fastigheterna Krigaren 3 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser; Drottningstorget 5 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 12 bostäder med en sammanlagd yta av 645 kvm. Medelytan för bostäder är ca 54 kvm.

| | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|-------------------------------|--------------|------------|
| 2 rum | 12 | 645 |
| Lägenheter bostadsrätt | 12 | 645 |
| Parkeringsplatser | 10 | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inga större underhållsåtgärder utförts.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att inga större underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Patrik Abrahamsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har inte tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Daniel Arthursson, ordförande
Beatrice Pettersson, sekreterare
Linn Wiberg, ledamot
Martin Bengtsson, HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 20 (20) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019.

Revisorer

Revisor har varit Erik Ramberg, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Magdalena Karlsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carl Tingström.



Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 657 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 3 692 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 311 553 kr. Under året har föreningen amorterat 53 836 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 43 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 22 855 kr. Detta var i linje med resultatet föregående år.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 451 | 453 | 455 | 524 | 523 |
| Rörelseresultat (tkr) | 56 | 46 | 53 | 96 | 33 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 23 | 17 | 25 | 55 | -24 |
| Balansomslutning (tkr) | 2 987 | 3 028 | 3 064 | 3 418 | 3 430 |
| Fond för yttre underhåll (tkr) | 208 | 183 | 154 | 125 | 116 |
| Soliditet (%) | 19% | 18% | 18% | 15% | 13% |

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 | 12 640 | 182 734 | 342 468 | 17 240 | 555 082 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | 17 240 | -17 240 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enl underhållsplan | | 25 000 | -25 000 | | 0 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | 22 855 | 22 855 |
| Belopp vid årets utgång | 12 640 | 207 734 | 334 708 | 22 855 | 577 937 |



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 334 708 |
| Årets resultat | <u>22 855</u> |
| Summa fritt kapital att disponeras av stämman | 357 563 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 357 563 |
|-------------------------|---------|

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



| RESULTATRÄKNING | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 451 141 | 453 447 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 124 | 4 148 |
| Summa rörelseintäkter | | 451 265 | 457 595 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -262 034 | -279 878 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -75 005 | -73 504 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -57 972 | -57 972 |
| Summa rörelsekostnader | | -395 011 | -411 354 |
| Rörelseresultat | | 56 254 | 46 241 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -33 399 | -29 001 |
| Summa finansiella poster | | -33 399 | -29 001 |
| Årets resultat | | 22 855 | 17 240 |



| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>2 662 161</u> | <u>2 720 133</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>2 662 161</u> | <u>2 720 133</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 662 661</u> | <u>2 720 633</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkningskonto HSB | | 299 599 | 282 441 |
| Aktuell skattefordran | Not 9 | 1 230 | 1 710 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 11 088 | 11 527 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>12 660</u> | <u>12 129</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>324 577</u> | <u>307 807</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>324 577</u> | <u>307 807</u> |
| Summa tillgångar | | <u>2 987 238</u> | <u>3 028 440</u> |

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser | 12 640 | 12 640 |
| Fond för yttre underhåll | 207 734 | 182 734 |
| Summa bundet eget kapital | 220 374 | 195 374 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 334 708 | 342 469 |
| Årets resultat | 22 855 | 17 240 |
| Summa fritt eget kapital | 357 563 | 359 709 |

Summa eget kapital**577 937****555 082****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 2 257 717 | 2 321 789 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 257 717 | 2 321 789 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 53 836 | 43 600 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 12 | 6 450 | 6 450 |
| Leverantörsskulder | | 47 172 | 56 069 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 44 126 | 45 450 |
| Summa kortfristiga skulder | | 151 584 | 151 569 |

Summa skulder**2 409 301****2 473 358****Summa eget kapital och skulder****2 987 238****3 028 440**



| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 22 855 | 17 240 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 57 972 | 57 972 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 80 827 | 75 212 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 388 | -6 080 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -10 221 | -1 588 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 70 994 | 67 544 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -53 836 | -51 277 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -53 836 | -51 277 |
| Årets kassaflöde | 17 158 | 16 267 |
| Likvida medel vid årets början | 282 441 | 266 174 |
| Likvida medel vid årets slut | 299 599 | 282 441 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AK' and 'BR'.



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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

282 200 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 543 933 kr.

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including "SV", "BR", and a signature.



| Not 2 | Nettoomsättning | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--------------|--|-----------------|-----------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 423 960 | 423 960 |
| | Hysesintäkt lokaler | 400 | 1 200 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 24 000 | 22 800 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 2 781 | 3 861 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 0 | 1 626 |
| | | <u>451 141</u> | <u>453 447</u> |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övrigt | 124 | 4 148 |
| | | <u>124</u> | <u>4 148</u> |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -6 572 | -10 119 |
| | El | -19 713 | -19 747 |
| | Uppvärmning | -80 527 | -86 986 |
| | Vatten | -26 976 | -25 823 |
| | Renhållning | -9 889 | -9 098 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -6 112 | -6 109 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -79 484 | -77 962 |
| | Försäkringar | -10 601 | -10 380 |
| | Fastighetsskatt | -16 524 | -16 044 |
| | Övriga driftskostnader | -5 636 | -17 610 |
| | | <u>-262 034</u> | <u>-279 878</u> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -8 375 | -8 125 |
| | Förvaltningskostnader | -57 192 | -55 805 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -3 256 | -3 861 |
| | Föreningsverksamhet | 0 | -458 |
| | Medlemsavgifter HSB | -4 800 | -4 800 |
| | Stämma och styrelse | -1 382 | -455 |
| | | <u>-75 005</u> | <u>-73 504</u> |
| Not 6 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -57 972 | -57 972 |
| | | <u>-57 972</u> | <u>-57 972</u> |



| Not 7 Byggnader och mark | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | | 2111 | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | | 4 554 505 | 4 554 505 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | | 18 000 | 18 000 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 4 572 505 | 4 572 505 | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | | -1 852 372 | -1 794 400 | | |
| Årets avskrivningar byggnader | | -57 972 | -57 972 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -1 910 344 | -1 852 372 | | |
| Utgående bokfört värde | | 2 662 161 | 2 720 133 | | |
| Bokförda värden byggnader | | 2 644 161 | 2 702 133 | | |
| Bokförda värden mark | | 18 000 | 18 000 | | |
| Fastighetsbeteckning: | | Krigaren 3 | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| 12 800 000 | 1992 | 7 200 000 | 5 600 000 | 12 800 000 | 8 179 000 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| Medlemsandel HSB | | 500 | 500 | | |
| | | 500 | 500 | | |
| Not 9 Aktuell skattefordran | | | | | |
| Övrig Skattefordran | | 1 230 | 1 710 | | |
| | | 1 230 | 1 710 | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 12 660 | 12 129 | | |
| | | 12 660 | 12 129 | | |
| Not 11 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering | |
| Stadshypotek | 1,25% | 2021-03-30 | 1 005 720 | 10 236 | |
| Swedbank Hypotek AB | 1,60% | 2024-02-23 | 1 023 633 | 0 | |
| Swedbank Hypotek AB | 2,22% | 2020-01-24 | 282 200 | 43 600 | |
| | | | 2 311 553 | 53 836 | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 2 257 717 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 215 344 | |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 2 042 373 | |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | Nej | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckning | | 4 563 000 | 4 563 000 | | |
| varav i eget förvar | | 0 | 0 | | |
| Summa ställda säkerheter | | 4 563 000 | 4 563 000 | | |
| Not 12 Medlemmarnas inre fond | | | | | |
| Ingående värde | | 6 450 | 6 450 | | |
| Avsättning | | 0 | 0 | | |
| Uttag | | 0 | 0 | | |
| | | 6 450 | 6 450 | | |

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

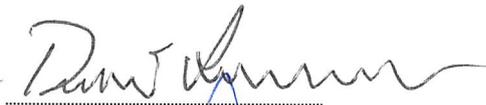
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 301 | 2 898 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 33 825 | 34 552 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 000 | 8 000 |
| | <u>44 126</u> | <u>45 450</u> |

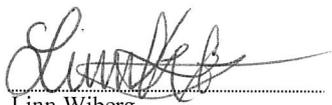
Linköping 25/3 2020



.....
Béatrice Pettersson



.....
Daniel Arthursson



.....
Linn Wiberg



.....
Martin Bengtson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-24



.....
Erik Ramberg
Revisor vald av föreningsstämman



.....
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stångån i Linköping, org.nr. 722000-1262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Stångån 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 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, 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 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 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 24/4 2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Ramberg

Av föreningen vald revisor

SWB DA