

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

**KALLELSE till
ordinarie föreningsstämma
HSB brf Eternellen**

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Eternellen
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

DATUM OCH TID: 26 MAJ 2020 KLOCKAN 18.00

Plats: Samlingslokalen

Ärenden: Dagordning enligt föreningens stadgar

Övriga anmälda ärenden (t ex. motioner): Motion gällande valvet

Eventuell information eller punkter som ska diskuteras före eller efter stämman:

På grund av den pågående Corona epidemien kommer vi att tillämpa poströstning inför stämman. Många av de boende i vår förening tillhör riskgruppen äldre. Vi uppmanar därför alla att utnyttja möjligheten till poströstning i stället för att delta personligen i stämman. Inga allmänna presentationer kommer att hållas under stämman, men det finns möjlighet att ställa frågor. Poströstningen regleras av en ny lagstiftning som tillkommit för att minska smittspridningen. Vi vill att ingen lägenhet representeras av mer än en person.

Material för poströstning kommer att distribueras senast en vecka innan föreningsstämman.

Poströsterna skall sedan lämnas i nyuppsatt postlåda vid samlingslokalen.

Det är möjligt att delta personligen i stämman, men styrelsen rekommenderar att så många som möjligt utnyttjar möjligheten att poströsta i stället för att delta personligen.

Av skäl nämnda ovan kommer vi denna gång att avstå från vår sedvanliga förtäring vid föreningsstämman.



DAGORDNING

vid föreningsstämma för HSB brf Eternellen 1, 2020

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
val av KUL-kommitté
motion gällande valvet
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Eternellen i Linköping

Org nr 716402-5525

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 42:a 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 K3.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 58 bostäder varav en är förskola. Ytan är 5 593 kvm för bostadsrätterna och 298 kvm för förskolan. Dessutom finns 14 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 402 kvm, 24 garageplatser och 31 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 98 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	1	28
2 rum	6	372
3 rum	22	1 966
4 rum	20	2 176
5 rum	8	1 052
Lägenheter bostadsrätt	57	5 593
Lokaler bostadsrätt	1	298
Lokaler hyresrätt	9	402
Garage	24	
Parkeringsplatser	31	



Medlemsinformation

Styrelse

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

Per Nilsson, ordförande
Hans-Erik Johansson, vice ordförande
Rolf Hallström, sekreterare
Bo Lindborg, ledamot
Anna Petersen, ledamot
Håkan Gillberg, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per Nilsson ordförande och Hans Erik Johansson vice ordförande.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Rolf Hallström, Hans Erik Johansson, Bo Lindborg och Per Nilsson.

Studie- och fritidsorganisatörer (KUL-kommitté) har varit Ulla Björk, Kerstin Dahmén, Berit Hanberger och Katarina Lindell.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 97 personer inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har fyra överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Anita Karlström med Elsie Weyde valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Per Nilsson

Ersättare: Hans-Erik Johansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kent Algotsson, Sven Gunnar Axelsson och Tommy Johnsson.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Ulla Björk, Kerstin Dahmén, Berit Hanberger och Katarina Lindell

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har följande personer deltagit i kurser:
Hans Erik Johansson – Strategiska inköp, Bostadsrättsdagen 2019
Per Nilsson – Bostadsrättsdagen 2019
Bo Lindborg – Bostadsrättsdagen 2019, Bostadsrättsjuridik
Rolf Hallström – Bostadsrättsdagen 2019



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av trädgården har påbörjats.
- Värmeväxlare i tvättstuga har rivits.
- Låscylindrar i elmätarskåp har ersatts så att de är tillgängliga för lägenhetsinnehavare.
- Rökgasfläktar byts löpande.
- Byte av LED-belysning sker löpande.
- Energideklaration har gjorts.

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 10 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren är planerat enligt följande:

- Relining av avloppsstammar har utförts under första kvartalet 2020.
- Igenbyggnad av portik mellan Djurgårdsgatan och gård kommer att upplandlas och förhoppningsvis utföras under år 2020.
- Tvättstugans ytskikt ska förnyas.
- Övergång till kollektiv el utreds.
- Föreningen planerar att byta fönster inom en femårsperiod.
- Renovering av bastu med tillhörande utrymmen

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har styrelsen delat arbetet som vicevärd mellan sig.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV, bredband och telefoni via COM HEM.

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit 2 427 151 kr. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 434 kr/kvm. Garage och p-platser har uppgått till 210 323 kr.

2019 års höjning om 1,7 % avseende bostadsrättslokaler, förskolan, kommer retroaktivt att faktureras år 2020.



Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 9 848 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 693 574 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev en vinst på 493 565 kr.

Övrigt

Föreningsaktiviteter:

Föreningen har hållit två medlemsmöten.

Föreningens Kul-kommitté har under året:

- Ordnat med förtäring vid årsstämman.
- Utflykt till Löfstad slott.
- Trädgårdsfest.
- Träff med nya medlemmar.
- Föredrag om ”Gamla Linköping”.
- Besök på Slotts- och Domkyrkomuseet.
- Luciafirande och Våffelfrossa

Trädgårdsgruppen har under året utfört huvuddelen av arbetet med att förnya föreningens trädgård.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 083	3 091	2 980	2 913	2 713
Rörelseresultat (tkr)	712	330	362	124	403
Resultat efter finansiella poster (tkr)	494	105	-27	-191	108
Balansomslutning (tkr)	20 504	20 286	20 111	20 032	20 268
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 433	1 430	1 721	1 438	1 508
Soliditet (%)	25	23	23	23	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.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 899 300	1 430 306	298 680	105 012	4 733 298
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			105 012	-105 012	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		57 500	-57 500		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-54 514	54 514		0
Årets resultat				493 566	493 566
Belopp vid årets utgång	2 899 300	1 433 292	400 706	493 566	5 226 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	400 706
Årets resultat	493 566
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	894 272

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	894 272
-------------------------	---------

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	3 082 726	3 091 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 718	0
Summa rörelseintäkter		3 126 444	3 091 455

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 676 634	-1 635 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 961	-201 024
Underhåll enligt plan	Not 6	-54 515	-405 235
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 357	-56 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-445 594	-462 999
Summa rörelsekostnader		-2 414 061	-2 760 829

Rörelseresultat**712 383****330 626****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 798	5 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 616	-231 100
Övriga finansiella poster		0	-411
Summa finansiella poster		-218 818	-225 614

Resultat efter finansiella poster**493 566****105 012****Årets resultat****493 566****105 012**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	17 606 702	18 052 296
Pågående nyanläggningar	Not 10	20 108	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 626 810	18 052 296

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 627 310	18 052 796
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		13 113	0
Avräkningskonto HSB		815 070	1 085 390
Övriga kortfristiga fordringar		36 023	42 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 050	110 310
Summa kortfristiga fordringar		977 256	1 237 720

Bank	Not 13	1 898 950	995 741
Summa kassa och bank		1 898 950	995 741

Summa omsättningstillgångar

2 876 206	2 233 461
------------------	------------------

Summa tillgångar

20 503 516	20 286 257
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 899 300	2 899 300
Fond för yttre underhåll	1 433 292	1 430 306
Summa bundet eget kapital	4 332 592	4 329 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	400 706	298 680
Årets resultat	493 566	105 012
Summa fritt eget kapital	894 272	403 692

Summa eget kapital

5 226 864	4 733 298
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 693 574	14 693 574
Summa långfristiga skulder		14 693 574	14 693 574

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 15	90 187	92 904
Leverantörsskulder		217 281	501 376
Aktuell skatteskuld	Not 16	10 803	6 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 263	9 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	255 544	249 617
Summa kortfristiga skulder		583 078	859 385

Summa skulder

15 276 652	15 552 959
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

20 503 516	20 286 257
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	493 566	105 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	445 594	462 999
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>939 160</u>	<u>568 011</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 855	-51 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-276 307</u>	<u>117 925</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	652 998	634 526
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-20 108</u>	<u>-66 800</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-20 108	-66 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-47 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-47 740
Årets kassaflöde	632 890	519 986
Likvida medel vid årets början	2 081 131	1 561 145
Likvida medel vid årets slut	2 714 020	2 081 131



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.

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 1,9% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

5 829 474 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsens bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

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.

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 10 959 134 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 427 151	2 388 881
	Årsavgifter lokaler	374 604	374 604
	Hysesintäkt lokaler	38 868	40 733
	Hysesintäkt garage och bilplatser	210 323	220 403
	Hysesintäkt övrigt	10 800	10 339
	Årsavgift konsumtionsavgift el	960	960
	Övriga intäkter i verksamheten	8 722	18 676
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 897	9 750
	Övriga fakturerade kostnader	0	800
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 401	26 309
		3 082 726	3 091 455
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	33 870	0
	Övrigt	9 848	0
		43 718	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-105 960	-85 706
	Sotning	-2 426	0
	El	-107 914	-164 342
	Uppvärmning	-459 269	-472 581
	Vatten	-97 714	-92 233
	Renhållning	-77 807	-75 007
	TV, bredband, iptelefoni	-132 844	-109 280
	Hissar serviceavtal & besiktning	-75 518	-79 398
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-281 555	-260 304
	Försäkringar	-66 740	-61 152
	Fastighetsskatt	-122 409	-117 209
	Övriga driftskostnader	-146 478	-117 818
		-1 676 634	-1 635 029
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 913	-16 756
	Förvaltningskostnader	-101 584	-98 316
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 182	-9 102
	Föreningsverksamhet	-13 207	-8 145
	Kontorsutrustning och -material	0	-4 749
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 053	-3 693
	Förbrukningsinventarier	-1 338	-23 625
	Medlemsavgifter HSB	-23 200	-23 200
	Stämma och styrelse	-10 484	-13 439
		-180 961	-201 024
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-54 515	-405 235
		-54 515	-405 235
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-30 000	-28 000
	Övriga arvoden	-14 700	-15 600
	Övriga personalkostnader	-481	-555
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-8 176	-8 146
	Utbildning	0	-1 240
		-56 357	-56 541
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-445 594	-462 999
		-445 594	-462 999



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2100				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 581 088	20 514 288			
	Årets investering byggnader	0	66 800			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 081 088	23 081 088			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 028 792	-4 565 793			
	Årets avskrivningar byggnader	-445 594	-462 999			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 474 386	-5 028 792			
	Utgående bokfört värde	17 606 702	18 052 296			
	Bokförda värden byggnader	15 106 702	15 552 296			
	Bokförda värden mark	2 500 000	2 500 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1980	47 000 000	52 000 000	99 000 000	64 800 000
	Lokaler		2 208 000	2 184 000	4 392 000	4 100 000
			49 208 000	54 184 000	103 392 000	68 900 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering			20 108	0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar			20 108	0	
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			113 050	110 310	
				113 050	110 310	
Not 13	Bank					
	Marginalenl bank			949 871	995 741	
	Aros kapital			948 406	0	
	Kinda-Ydre Sparbank			673	0	
				1 898 950	995 741	

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,80%	2022-01-12	2 564 100	0
Nordea		1,50%	2023-06-14	6 300 000	0
Stadshypotek		1,44%	2020-01-30	5 829 474	0
				14 693 574	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 693 574**
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 693 574
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 624 000	19 624 000
Summa ställda säkerheter	19 624 000	19 624 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	92 904	92 904
Uttag	-2 717	0
	90 187	92 904

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 803	6 142
	10 803	6 142

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	9 263	7 399
Personalens källskatt	0	1 260
Arbetsgivaravgifter	0	687
	9 263	9 346

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	29 332	8 346
Förutbetalda årsavgifter och hyror	216 712	214 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	26 502
	255 544	249 617

Linköping ___/___ 2020

.....
Anna Petersen.....
Bo Lindborg.....
Hans Erik Johansson.....
Håkan Gillberg.....
Per Nilsson.....
Rolf Hallström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Anita Karlström.....
Mikael Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eternellen i Linköping, org.nr. 716402-5525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eternellen 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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

Utän 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Eternellen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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 / 2020

.....
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Anita Karlström

Av föreningen vald revisor



MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETERNELLEN FÖRENINGSTÄMMA 2020

PAUS MED VERSTÄLLIGHETEN AV BYGGLOV AVSÉENDE INGENBYGGNAD AV PORTIKEN (VALVET)

Bakgrund

Beslut att bygga igen portiken togs vid en extra föreningsstämma den 2018-03-06 med klar majoritet 26 ja och 6 nej. Som underlag för beslut fanns säkerligen både bristen på utrymme för cyklar och irritation mot obehöriga personer som tar genvägen genom vårt valv. Dessutom redovisades att i underhållsplanen hade 175 000:- avsatts för genomförandet. Under föreningen informationsmöte hösten 2019 framkom att kostnaden istället kommer att bli något mellan 400 000:- till 500 000:-. Då nuvarande cykelförråd rensats från gamla cyklar och kostnaden blivit betydligt dyrare kanske dåvarande beslut borde omprövas. För att skapa mer utrymme för våra cyklar kan vi som sällan använder detta färdmedel tillfälligt ställa dem i vårt eget källarförråd. För de som använder sin cykel mer frekvent är säkerligen de utvändiga cykelställen utanför varje portingång ett alternativ. Om problemet med obehörigas genomfart via portiken skulle öka och ställa till obehag så kan någon typ av grind mot Djurgårdsgatan vara ett alternativ.

Förslag till beslut

- Att bygglovet för igensättande av portiken tills vidare inte sätts i verket.
- Att kommande styrelse får i uppdrag att informera ägare som sällan använder sin cykel att om möjligt parkera den i sitt eget källarförråd.
- Att vid lämpligt tillfälle föreslå att en grind uppförs vid portikens utgång mot Djurgårdsgatan.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Linköping 2020-02-26

Margareta Larsson

Boende i lgh nr 23



Svar till motion

PAUS MED VERSTÄLLIGHETEN AV BYGGLOV AVSÉENDE INGENBYGGNAD AV PORTIKEN (VALVET)

Föreningens stämma 2018 beslutade att styrelsen skulle bygga igen portiken mellan den inre gården och Djurgårdsgatan.

Efter beslutet ansökte föreningen om och erhöll bygglov för genomförandet. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen och Kammarrätten. Besväret avvisades av bägge instanserna.

Inför informationsmötet 2019 gjordes en förfrågan hos 4 entreprenörer om kostnad för genomförandet. 3 st offerter inkom till föreningen. Offerterna visade på en högre kostnad än den i underhållsplanen upptagna. Anledningen var att vid den första uppskattningen fanns inte något upphandlingsunderlag utan styrelsen gjorde uppskattning vid den aktuella tidpunkten.

Styrelsen har sedan valt att förkasta samtliga offerter och planera genomföra entreprenaden som förhandlingsentreprenad mot en kostnadsbudget.

Anledningen till bygga igen portiken är att skapa fler cykelplatser, minska buller från Djurgårdsgatan på gården, skapa en tryggare miljö på gården och minska skadegörelse på fastigheten.

Angående antalet cyklar och cykelplatser i föreningen så kan styrelsen trots att nuvarande cykelrum rensats från cyklar som ej används se att cykelrummen är mer än fulla. Vi ser också att de flesta cykelanvändarna inte använder de utvändiga cykelställen.

Nämns kan att Linköpings kommun vid nyproduktion av bostäder i centrala staden kräver 20 cykelplatser inomhus per 1000 kvm BTA och 10 platser utomhus per 1000 kvm BTA. För vår förening (ca 5000 kvm BTA) betyder det 100 platser inomhus och 50 platser utomhus. Ytan för detta blir ca 300 kvm.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och att stå fast vid tidigare stämmobeslut.

För att rösta på styrelsens förslag **rösta JA på styrelsens förslag** och **rösta NEJ på motionärens förslag**

För att rösta på motionärens förslag **rösta NEJ på styrelsens förslag** och **rösta JA på motionärens förslag**

Formulär att kryssa i distribueras med övrigt poströstningsmaterial senast en vecka innan Föreningsstämmans.

