



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Teatern i Linköping

Org nr 769628-3931

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 6:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2017 på fastigheten Ombudsmannen 46, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens bostadsrätter har följande adresser: Gullbergsgatan 12-18.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 55 bostäder med en sammanlagd yta om 4 112,8 m². Medelytan för bostäder 75 m².

	Antal	Yta
1 rum	1	39,4
2 rum	23	1 290,9
3 rum	14	1 144,6
4 rum	16	1 528,5
5 rum	1	109,4
Lägenheter bostadsrätt	55	4 112,8



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inga underhåll utförts.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att inga 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 upprättad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: OVK-besiktning.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Hans Isacsson varit vicevärd.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Björn Axelson, ordförande
 Hillevi Andersson, vice ordförande
 Oscar Donnerin, sekreterare (till och med september)
 Jenny Sergent, ledamot (sekreterare från och med oktober)
 Peter Palmgren, ledamot
 Zenaida Hadzimahovic, ledamot
 Karl Skagerström, ledamot
 Kenneth Larsson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jenny Sergent och Zenaida Hadzimahovic. Oscar Donnerin avgick ur styrelsen under hösten eftersom han flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Björn Axelson, Hillevi Andersson, Zenaida Hadzimahovic och Jenny Sergent.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Peter Palmgren.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Peter Palmgren deltagit i en kurs.



Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 91 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 st överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 Maj 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Murhed vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Karl Skagerström

Ersättare: Hillevi Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Silfver och Gunilla Axelson

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäderna uppgår till i genomsnitt 606 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 15 091 kr i återbäring från HSB Östergötland för köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 036 760 kr. Under året har föreningen amorterat 498 160 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 72 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -729 487 kr. Vilket är bättre än det budgeterade resultatet för 2020 och beror främst på lägre drifts- och räntekostnader samt en återbetalning från Telenor som ökar föreningens intäkter.

Övrigt

Under året har en aktivitet genomförts i form av en teater som utspelade sig på vår gård den 23:e augusti av Mjölby teaterförening med Birgitta Wigfors som ledare. Spelet som uppfördes var Söderkåkar.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 150	3 166	3 076	601	0
Rörelseresultat (tkr)	-375	-484	-524	-529	-21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-729	-886	-931	-540	-19
Balansomslutning (tkr)	167 166	168 492	171 975	175 311	100 293
Fond för yttre underhåll (tkr)	325	301	195	107	0
Soliditet (%)	78	78	77	neg	neg

År 2018 var det första året som bostadsrätterna har varit bebodda hela året, tidigare år är därför inte helt jämförbara.

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 262 000	12 488 000	301 254	-1 805 328	-886 404	131 359 522
Resultatdisposition enligt Föreningsstämman				-886 404	886 404	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			24 000	-24 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-729 487	-729 487

Belopp vid årets utgång	121 262 000	12 488 000	325 254	-2 715 732	-729 487	130 630 035
-------------------------	-------------	------------	---------	------------	----------	-------------

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 715 732
Årets resultat	-729 487
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-3 445 219

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföres i ny räkning	-3 445 219
------------------------	------------

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

**RESULTATRÄKNING**

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 150 870	3 166 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 115	11 836
Summa rörelseintäkter		3 266 986	3 178 210

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 290 756	-1 351 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 201	-311 236
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 038	-44 242
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 954 662	-1 954 660
Summa rörelsekostnader		-3 642 658	-3 661 786

Rörelseresultat

	-375 673	-483 576
--	-----------------	-----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 267	625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 081	-403 453
Summa finansiella poster		-353 814	-402 828

Resultat efter finansiella poster

	-729 487	-886 404
--	-----------------	-----------------

Årets resultat

	-729 487	-886 404
--	-----------------	-----------------



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	163 371 358	165 326 020
	<u>163 371 358</u>	<u>165 326 020</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

163 371 858

165 326 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

706 930

1 489 208

Övriga kortfristiga fordringar

4 094

10 177

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

83 256

166 750

Summa kortfristiga fordringar

794 280

1 666 135

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

3 000 000

1 500 000

Summa kortfristiga placeringar

3 000 000

1 500 000

Summa omsättningstillgångar

3 794 280

3 166 135

Summa tillgångar

167 166 138

168 492 655

W

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		121 262 000	121 262 000
Upplåtelseavgifter		12 488 000	12 488 000
Fond för yttre underhåll		325 254	301 254
Summa bundet eget kapital		134 075 254	134 051 254

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 715 732	-1 805 328
Årets resultat		-729 487	-886 404
Summa ansamlad förlust		-3 445 219	-2 691 732

Summa eget kapital

130 630 035 **131 359 522**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 728 840	36 036 760
Summa långfristiga skulder		30 728 840	36 036 760

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 307 920	498 160
Leverantörsskulder		184 737	169 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	19 658	17 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	294 947	410 966
Summa kortfristiga skulder		5 807 262	1 096 372

Summa skulder

36 536 102 **37 133 132**

Summa eget kapital och skulder

167 166 138 **168 492 655**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-729 487	-886 404
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 954 662	1 954 660
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 225 175</u>	<u>1 068 256</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	89 576	-80 874
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-98 870</u>	<u>-246 977</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 215 881</u>	<u>740 406</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	<u>-498 160</u>	<u>-2 349 080</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-498 160</u>	<u>-2 349 080</u>
Årets kassaflöde	717 721	-1 608 675
Likvida medel vid årets början	2 989 208	4 597 883
Likvida medel vid årets slut	3 706 930	2 989 208

M



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1 % av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

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

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



Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 501 290	2 501 297
	Hysesintäkt garage och bilplatser	396 656	387 700
	Årsavgift vatten	44 697	54 867
	Årsavgift el	175 662	208 275
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 473	13 691
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 092	544
		3 150 870	3 166 374
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	11 571	0
	Återbetalning Telenor	104 544	0
	Övrigt	0	11 836
		116 115	11 836
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-82 024	-51 256
	El	-155 985	-244 793
	Uppvärmning	-206 223	-209 914
	Vatten	-71 607	-76 002
	Renhållning	-89 275	-82 229
	TV, bredband, iptelefoni	-176 756	-200 550
	Hissar serviceavtal & besiktning	-41 808	-42 440
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-279 538	-275 767
	Försäkringar	-63 534	-61 354
	Övriga driftskostnader	-124 006	-107 342
		-1 290 756	-1 351 648
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-9 413
	Förvaltningskostnader	-149 897	-148 016
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 292	-15 322
	Föreningsverksamhet	0	-1 922
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 499	-3 150
	Förbrukningsinventarier	0	-6 490
	Medlemsavgifter HSB	-22 000	-22 000
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-124 414	-91 736
	Stämman och styrelse	-7 100	-13 188
		-332 201	-311 236
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-43 000	-28 000
	Övriga arvoden	-2 900	-3 400
	Revisionsarvode	-3 200	-1 700
	Sociala avgifter	-15 938	-9 542
	Utbildning	0	-1 600
		-65 038	-44 242
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 954 662	-1 954 660
	Summa avskrivningar	-1 954 662	-1 954 660

M



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2136				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 424 000	133 424 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	36 300 000	36 300 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 724 000	169 724 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 397 980	-2 443 320			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 954 662	-1 954 660			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 352 642	-4 397 980			
	Uppskrivning mark	0	0			
	Utgående bokfört värde	163 371 358	165 326 020			
	Bokförda värden byggnader	127 071 358	129 026 020			
	Bokförda värden mark	36 300 000	36 300 000			
	Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 46					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2018	75 000 000	20 000 000	95 000 000	95 000 000
			75 000 000	20 000 000	95 000 000	95 000 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				500	500	500
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			43 646	0	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband			37 860	0	0
	Upplupna ränteintäkter			1 750	625	625
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	166 125	166 125
				83 256	166 750	166 750
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar					
	HSB Östergötland		Räntesats	Konv.datum		
			0,7%	2021-02-28	3 000 000	1 500 000
					3 000 000	1 500 000

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,75%	2025-12-17	15 713 500	0
Stadshypotek		0,81%	2021-12-30	4 809 760	298 160
Stadshypotek		0,97%	2023-12-30	15 513 500	200 000
				36 036 760	498 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 728 840
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 992 640
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	33 545 960
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 284 000	39 284 000
Summa ställda säkerheter	39 284 000	39 284 000


Not 13 Övriga kortfristiga skulder

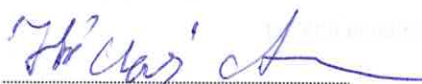
Mervärdskatt	19 658	17 895
	19 658	17 895

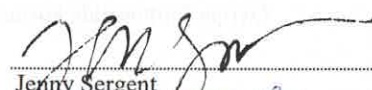
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

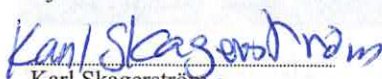
Upplupna löner och arvoden	47 500	43 000
Upplupna sociala avgifter	14 925	13 000
Upplupna räntekostnader	1 190	1 264
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	221 332	343 702
	294 947	410 966

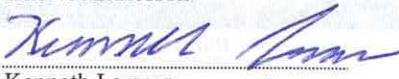
Linköping den 30/3 2021

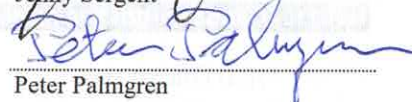

Björn Axelson



Hillevi Andersson


Jenny Sergent


Karl Skagerström


Kenneth Larsson


Peter Palmgren


Zenaida Hadzimahovic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Ulf Mørhed


Mikael Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Teatern Linköping, org.nr. 769628-3931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Teatern i Linköping för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

104

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Teatern i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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 29/4 -2021



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Murhed
Av föreningen vald revisor