



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mjärdevi 2 i Linköping

Org nr 716426-0098

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 30: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 1993 på fastigheten Importgodset 7 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser: Tegskiftesgatan 1-131 och 135-145.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 72 bostäder med en sammanlagd yta av 7 337 kvm och 60 garage. Medelytan för bostäder är ca 102 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
2 rum	10	688
3 rum	20	1 695
4 rum	36	4 185
5 rum	6	769
Lägenheter bostadsrätt	72	7 337
Garage	60	
Parkeringsplatser, gäster	13	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Målning av fasader, dörrar och övriga träytor på byggnader.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Installation av solceller, ladd stolpar samt underhåll garagetak
2018	Byte av pumpar och ventiler i undercentralen, filterbyten
2017	Byte av vattenutkastare
2016	Ny värme- och ventilation i samtliga lägenheter, asfaltering av huvudstråk, och nya bommar och vägbulor
2015	Uppsättning av bommar, gräsarmering

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren:

- Byte av nyckelsystem i föreningen samt renovering av trall på balkonger.

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 Mikael Johansson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Dejan Ilic, ordförande
Isak Wiberg, Vice ordförande
Erika Andersson Sapir, sekreterare
Margareta Vi, ledamot
Inger-Marie Wohlfarth, ledamot
Elise Svensson, ledamot
Fredrik Rydin, ledamot
Weine Johansson, HSB ledamot



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Dejan Ilic och Isak Wiberg.

Studie- och fritidsorganisatör har varit vakant

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 111 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 10 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-09

Revisorer

Revisor har varit Niklas Lingesten, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie Dejan Ilic

Ersättare Isak Wiberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Englund och Anton Karlsson.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 821 kr/kvm

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 11 859 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68 625 000 kr. Under året har föreningen amorterat 412 500 kr.

Övrigt

Föreningen har under året fått utbetalt statligt stöd för installation av solceller samt ladd stolpar för elbilar (klimatklivet). Radonmätning utförts i samtliga lägenheter i föreningen.

Årets Resultat

Årets resultat blev 197 235 kr.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6377	6 332	6 325	6 260	6 131
Rörelseresultat (tkr)	813	1 732	2 005	2 059	1 359
Resultat efter finansiella poster (tkr)	197	1 030	1 165	1 055	47
Balansomslutning (tkr)	86 736	86 847	88 332	88 029	88 396
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 071	2 641	2 789	2 762	2 655
Soliditet (%)	19	19	17	16	15

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	5 649 153	2 640 721	6 896 849	1 029 742	16 216 465
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 029 742	-1 029 742	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan		348 000	-348 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-917 008	917 008		0
Årets resultat				197 235	197 235
Belopp vid årets utgång	5 649 153	2 071 712	8 495 600	197 235	16 413 700

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 495 600
Årets resultat	197 235
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	8 692 835

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 692 835
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 376 910	6 331 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 859	18 250
Summa rörelseintäkter		6 388 769	6 349 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 194 614	-2 051 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 140	-257 206
Underhåll enligt plan	Not 6	-917 008	-503 967
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-179 310	-84 860
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 764 663	-1 721 184
Övriga rörelsekostnader		-247 020	0
Summa rörelsekostnader		-5 575 755	-4 618 321
Rörelseresultat		813 014	1 731 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 289	15 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 503	-717 042
Övriga finansiella poster		-565	0
Summa finansiella poster		-615 779	-701 905
Årets resultat		197 235	1 029 742

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9 80 184 960 79 939 056

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 859 480**Summa materiella anläggningstillgångar**

80 184 960 80 798 536**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500**Summa finansiella anläggningstillgångar**

500 500**Summa anläggningstillgångar**

80 185 460 80 799 036**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

8 405 769

Avräkningskonto HSB

3 066 648 2 866 365

Övriga kortfristiga fordringar

27 803 48 032

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 342 136 36 306**Summa kortfristiga fordringar**

3 444 992 2 951 472

Bank

Not 13 3 105 708 3 096 419**Summa kassa och bank**

3 105 708 3 096 419**Summa omsättningstillgångar**

6 550 700 6 047 891**Summa tillgångar**

86 736 160 86 846 926

10/1

Balansräkning **2020-12-31** **2019-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		5 649 153	5 649 153
Fond för yttre underhåll		2 071 712	2 640 721
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 720 865</u>	<u>8 289 874</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		8 495 600	6 896 849
Årets resultat		197 235	1 029 742
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>8 692 835</u>	<u>7 926 591</u>

Summa eget kapital

16 413 700 **16 216 465**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 900 000	68 937 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>38 900 000</u>	<u>68 937 500</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 725 000	100 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	204 385	215 781
Leverantörsskulder		762 973	770 737
Aktuell skatteskuld	Not 16	35 922	38 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 956	2 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	682 224	565 694
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>31 422 460</u>	<u>1 692 961</u>

Summa skulder

70 322 460 **70 630 461**

Summa eget kapital och skulder

86 736 160 **86 846 926**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	197 235	1 029 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 764 663	1 721 184
Utrangering	247 020	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 208 918</u>	<u>2 750 926</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-293 238	92 722
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	104 500	457 659
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 020 180</u>	<u>3 301 308</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 398 107	-859 480
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 398 107</u>	<u>-859 480</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-412 500	-2 972 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-412 500</u>	<u>-2 972 500</u>
Årets kassaflöde	209 573	-530 671
Likvida medel vid årets början	5 962 783	6 493 455
Likvida medel vid årets slut	6 172 357	5 962 783

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



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.

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 1,6% 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 360 504 kr.

Skulder till kreditinstitut

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

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Mjärdevi 2 i Linköping

Org nr 716426-0098

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 020 856	6 026 578
	Hysesintäkt garage och bilplatser	186 444	165 528
	Årsavgift el	1 807	0
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 125
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 365	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 764	19 272
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 674	12 216
		6 376 910	6 331 719
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	9 288
	Övrigt	11 859	8 962
		11 859	18 250
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-283 039	-218 904
	El	-26 411	-42 293
	Uppvärmning	-637 750	-651 265
	Vatten	-177 133	-164 139
	Renhållning	-157 817	-143 622
	TV, bredband, iptelefoni	-185 392	-144 356
	Serviceavtal	-2 115	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-127 646	-152 072
	Försäkringar	-101 074	-98 136
	Fastighetsskatt	-400 009	-400 078
	Övriga driftskostnader	-96 228	-36 240
		-2 194 614	-2 051 105
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 000	-9 372
	Förvaltningskostnader	-142 935	-129 464
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 838	-17 856
	Föreningsverksamhet	-723	-4 497
	Kontorsutrustning och -material	-2 230	-377
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 377	-5 738
	Medlemsavgifter HSB	-28 800	-28 800
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-59 238	-59 500
	Stämma och styrelse	-2 000	-1 602
		-273 140	-257 206



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-569 841	0
Underhåll installationer	-5 125	0
Underhåll mark och utemiljö	-93 794	0
Underhåll övrigt	-248 249	-503 967
	-917 008	-503 967

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-82 473	-12 822
Vicevärdsarvode	-49 392	-49 392
Revisionsarvode	-3 361	-1 838
Sociala avgifter	-42 484	-20 007
Utbildning	-1 600	-800
	-179 310	-84 860

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 758 007	-1 721 184
Markanläggningar	-6 656	0
Summa avskrivningar	-1 764 663	-1 721 184

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 894 366	102 894 366			
	Omklassificering	859 480	0			
	Årets investering byggnader	1 581 259	0			
	Årets justering, solcellsbidrag	-249 715	0			
	Årets utrantering	-455 716	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 684 956	3 684 956			
	Årets investering markanläggning	66 563	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 381 193	106 579 322			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-26 640 266	-24 919 082			
	Årets utranteringar	208 696	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 758 007	-1 721 184			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-6 656	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 196 233	-26 640 266			
	Utgående bokfört värde	80 184 960	79 939 056			
	Bokförda värden byggnader	76 440 097	76 254 100			
	Bokförda värden mark	3 684 956	3 684 956			
	Bokförda värden markanläggningar	59 907	0			
	Fastighetsbeteckning: Importgodset 7					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Lokaler	1992	895 000	1 176 000	2 071 000	2 071 000
	Bostäder hyreshus	1992	23 600 000	11 400 000	35 000 000	35 000 000
	Bostäder småhus	1992	37 300 000	16 372 000	53 672 000	53 672 000
			61 795 000	28 948 000	90 743 000	90 743 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			859 480		0
	Årets Investering			0		859 480
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-859 480		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			0		859 480
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			342 136		36 306
				342 136		36 306
Not 13	Bank					
	SBAB			3 105 708		3 096 419
				3 105 708		3 096 419

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,76%	2023-02-15	10 312 500	250 000
Nordea		0,98%	2021-06-16	14 750 000	0
Nordea		0,69%	2023-09-20	18 800 000	100 000
Nordea		0,56%	2021-06-17	14 600 000	600 000
Nordea		0,85%	2024-08-12	10 162 500	0
				68 625 000	950 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 900 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					63 875 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				74 900 000	74 900 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				74 900 000	74 900 000
Not 15 Medlemmarnas inre fond					
Ingående värde				215 781	218 981
Uttag				-11 396	-3 200
				204 385	215 781
Not 16 Aktuell skatteskuld					
Årets beräknade skatteskuld				35 922	38 222
				35 922	38 222
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdeskatt				9 429	0
Personalens källskatt				1 234	1 234
Arbetsgivaravgifter				1 293	1 293
				11 956	2 527



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	115 521	65 423
Förutbetalda årsavgifter och hyror	556 703	490 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
	682 224	565 694

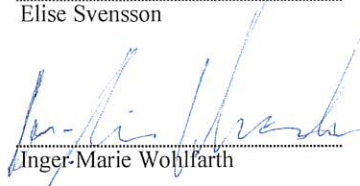
Linköping 10/14 2021



Dejan Ilic


Elise Svensson


Erika Sapir


Fredrik Rydén


Inger-Marie Wohlfarth


Isak Wiberg



Margareta Vi


Weine Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-23.


Niklas Lingesten

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mjärdevi 2 i Linköping, org.nr. 716426-0098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mjärdevi 2 i Linköping för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Mjärdevi 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 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 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 23/4-2021



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Niklas Lingesten
Av föreningen vald revisor