

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

**KALLELSE till
ordinarie föreningsstämma
HSB brf Eternellen 4**

Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Eternellen 4
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

DATUM OCH TID: ONSDAGEN DEN 17 JUNI 2020 KL. 18.00

Plats: Gula paviljongen Djurgårdsgatan 19

Ärenden: Dagordning enligt föreningens stadgar

Övriga anmälda ärenden (t ex. motioner): Inga motioner har inkommit före 1 mars 2020.

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

- * Sammanfattning av årets fastighetsunderhåll
- * Underhållsplanen 2020-2030
- * Sparplan 2020-2030. HSB Östergötland har rekommenderat att föreningen har en sparplan inför några större underhållsåtgärder, som är inplanerade i slutet av nästa 10-års period.
- * Höjning av månadsavgiften 2 % 2020-07-01 för att ligga i fas med sparplanen enligt ovan. Planeras ytterligare en höjning på 2 % fr.o.m. 2021-01-01.
- * Information om brandsyn och brandredskap

Efter stämman bjuds på enklare förtäring med dryck, samt på kaffe med kaka.
Eventuella kostallergier meddelas vid anmälan.

Anmälan om deltagande görs till Charlotta Skoog senast den 7 juni 2020 via
e-post charlotta.skoog@linkoping.se eller telefon 070-350 95 11.

Välkommen med din anmälan!



DAGORDNING

vid föreningsstämma för HSB brf Eternellen 4, 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
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Eternellen 4 i Linköping

Org nr 716425-8241

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 33:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus renoverades år 1988 på fastigheterna Eternellen 54-56 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har adresserna Djurgårdsgatan 13, 17 A samt 21 A och C. Föreningens hus omfattar 28 bostäder med en sammanlagd yta av 2 477 kvm. Medelytan för bostäder är ca 88 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	4	235
3 rum	17	1 430
4 rum	6	629
6 rum	1	184
Summa	28	2 477

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Ny dränering och nya dagvattenledningar runt fastigheten Djurgårdsgatan 21 C (fuktproblem i källaren).
- Stabilisering av grund/gjutning extra grundmur runt källarytterväggar 21 C; fukt- och värmeisolering dito.



- Nya dagvattenbrunnar i och ovanför källartrappa 21 C. Höjning marknivå samt två nya trappsteg dito.
- Planering/återställande av tomten runt 21 C. Grässådd samt ny asfaltering dito.
- Totalrenovering tak, väggar, golv i källaren 21 C. Två nya gipsväggar, nya radiatorer, ny belysning dito.
- Lagning/tätning hängrännan över entrén 21 C (läckage).
- Byte av samtliga källarfönster till underhållsfria aluminiumfönster i samtliga fastigheter Eternellen 4.
- Gjutning betongmur samt renovering smidesstaket vid husgavel 17 A. Kostnad delas med Eternellen 2.
- Inspektion, sanering, isolering, skivbeklädnad yttervägg p.g.a. skadedjur (ekorrar) 17 A (lägenhet 18-19).
- Infästning lösa radiatorer vid ägarbyte 13 (lägenhet 22). Tätning fönsterkarm 13 (lägenhet 24).
- Högtrycksspolning av avloppsledningar och stammar i samtliga lägenheter och källare Eternellen 4.

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 2019.

- Eventuell reparation fönster takvåningarna Djurgårdsgatan 13 och 17 A (lägenhet 27, 28 samt 18-19).
- Förbättring av ventilationen i soprum nr 13 samt i trapphusen nr 13, 17, A och 21 C (påbörjat 2019).
- Renovering av trappan i trapphuset nr 21 C, nya trappnosar samt eventuellt byte av golvbeläggnings.
- Översikt "skalskyddet" till fastigheterna: kodlåsen till entrédörrarna fungerar inte helt tillfredsställande.
- Eventuellt nya låscylindrar i lägenhetsdörrar och källardörrar. Kanske i samband med dörrbyten?
- Återmontering renoverat smidesstaket vid husgaveln 17 A. Kostnaden skall delas med Eternellen 2.
- Rengöring och målning utvändigt smide balkonger nr 13 samt källartrappor och staket 21 A och 21 C.
- Målning fönster och fönsterdörrar utvändigt samtliga fastigheter Eternellen 4.
- Bättringsmålning av plåttak och takfot Djurgårdsgatan 13 och 21 C.
- Installation av nya hissar Djurgårdsgatan 13 och 17 A. Hissarna tillverkades hösten 2019.
- Byte till gemensam elmätare samt individuell mätning av el, varmvatten och värme via föreningen.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötsel och jour har ombesörjts av HSB Boservice.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Comhem och bredband (samt IP-telefoni) via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Hans Lindgren, ordförande
 Madeleine Nordell, vice ordförande
 Per Jansson, sekreterare
 Jonas Embe, ledamot (kassör)
 John Hall, HSB ledamot

Charlotta Skoog, suppleant
 Eleonore von Castelmur, suppleant
 Nariné Svensson, suppleant



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Hans Lindgren, Madeleine Nordell samt suppleanterna Charlotta Skoog och Eleonore von Castelmur.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 41 (39) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Revisorer

Revisorer har varit Allen Antic med Hagen Spies som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Hans Lindgren

Ersättare: Madeleine Nordell

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pirjo Väänänen (ordförande), Charles Larsson och Ingegerd Lindgren.

KUL-kommitté

KUL-kommittén har bestått av Charlotta Skoog (sammankallande) samt Susanne Embe och Ingegerd Lindgren.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 663 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 5 681 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 844 490 kr. Under året har föreningen ökat sin belåning med 2 795 225 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev -1 683 400 kr. Detta var en förbättring jämfört med året innan och beror främst på minskade kostnader för underhåll.



Övrigt

Under 2019 tog föreningsstämman enhälligt beslut om att anta HSB:s normalstadgar 2011 version 5. Samma beslut togs även enhälligt vid föreningsstämman 2018, vilket innebär att HSB:s normalstadgar 2011 version 5 numera är giltiga för föreningen.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 649	1 651	1 655	1 641	1 625
Rörelseresultat (tkr)	-1 493	-2 818	156	380	403
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 683	-2 964	29	233	174
Balansomslutning (tkr)	16 923	16 148	16 211	16 232	16 244
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	0	1 545	1 751	1 676
Soliditet (%)	neg	8%	26%	26%	25%

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	2 477 001	0	1 812 239	-2 964 329	1 324 911
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-2 964 329	2 964 329	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		160 000	-160 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-160 000	160 000		0
Årets resultat				-1 683 400	-1 683 400
Belopp vid årets utgång	2 447 001	0	-1 152 090	-1 683 400	-358 489



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-1 152 090
Årets resultat	-1 683 400
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-2 835 490

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 835 490
-------------------------	------------

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



RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 648 568	1 651 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>-659</u>	<u>-2 502</u>
Summa rörelseintäkter		1 647 909	1 648 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-827 400	-912 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 129	-78 556
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 818 580	-3 153 438
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-53 490	-2 150
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-319 410	-319 403
Övriga rörelsekostnader	Not 9	<u>-20 490</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-3 140 499	-4 466 375
Rörelseresultat		-1 492 590	-2 817 749
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 035	-146 580
Övriga finansiella poster	Not 10	<u>-9 775</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		-190 810	-146 580
Årets resultat		-1 683 400	-2 964 329



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	14 423 528	14 452 178
Pågående nyanläggningar	Not 12	252 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 675 903	14 452 178

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	14 676 403	14 452 678
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	1 138
Avräkningskonto HSB		2 196 141	1 625 552
Övriga kortfristiga fordringar		12 464	13 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 009	54 695
Summa kortfristiga fordringar		2 246 777	1 695 271

Summa omsättningstillgångar

	2 246 777	1 695 271
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	16 923 180	16 147 949
--	-------------------	-------------------



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 477 001

2 477 001

Summa bundet eget kapital**2 477 001****2 477 001**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 152 091

1 812 239

Årets resultat

-1 683 400

-2 964 329

Summa ansamlad förlust**-2 835 491****-1 152 090****Summa eget kapital****-358 490****1 324 911**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

16 659 265

13 854 265

Summa långfristiga skulder**16 659 265****13 854 265**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

195 000

195 000

Leverantörsskulder

232 962

603 091

Aktuell skatteskuld

Not 16

1 772

652

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

23 180

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

169 491

170 031

Summa kortfristiga skulder**622 405****968 774****Summa skulder****17 281 670****14 823 039****Summa eget kapital och skulder****16 923 180****16 147 949**



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 683 400	-2 964 329
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	319 410	319 403
Utrangering	20 490	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-1 343 500</u>	<u>-2 644 926</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 083	-15 676
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-346 369</u>	<u>399 527</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 670 786</u>	<u>-2 261 076</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-563 625</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-563 625</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>2 805 000</u>	<u>2 501 552</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 805 000</u>	<u>2 501 552</u>
Årets kassaflöde	570 589	240 476
Likvida medel vid årets början	1 625 552	1 385 076
Likvida medel vid årets slut	2 196 141	1 625 552



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

7 242 184 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 134 596 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 641 156	1 641 156
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 412	5 220
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	4 751
		1 648 568	1 651 127
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-659	-2 502
		-659	-2 502
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-66 332	-74 672
	El	-53 146	-60 458
	Uppvärmning	-261 545	-266 876
	Vatten	-77 620	-67 735
	Renhållning	-38 053	-37 669
	TV, bredband, iptelefoni	-73 307	-65 414
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 378	-45 790
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-147 470	-136 556
	Försäkringar	-18 124	-17 729
	Fastighetsskatt	-38 556	-37 436
	Övriga driftskostnader	-40 869	-102 493
		-827 400	-912 829
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 576	0
	Förvaltningskostnader	-52 064	-50 292
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 977	-5 681
	Föreningsverksamhet	0	-2 107
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
	Stämman och styrelse	-12 312	-9 276
		-101 129	-78 556
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 818 580	-3 153 438
		-1 818 580	-3 153 438
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-42 100	0
	Revisionsarvode	-1 200	0
	Sociala avgifter	-10 190	0
	Utbildning	0	-2 150
		-53 490	-2 150
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-319 410	-319 403
		-319 410	-319 403
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering källarfönster	-20 490	0
		-20 490	0
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Uttag nya pantbrev	-9 775	0
		-9 775	0



Not 11 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2108			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		16 680 598	16 680 598		
Årets investering byggnader		311 250	0		
Utrangering		-43 102	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		2 765 291	2 765 291		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		19 714 037	19 445 889		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 993 711	-4 674 308		
Årets avskrivningar byggnader		-319 410	-319 403		
Utrangering avskrivningar		22 612	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 290 509	-4 993 711		
Utgående bokfört värde		14 423 528	14 452 178		
Bokförda värden byggnader		11 678 727	11 686 887		
Bokförda värden mark		2 765 291	2 765 291		
Fastighetsbeteckning:		Eternellen 54-56			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
44 200 000	1988	23 400 000	20 800 000	44 200 000	28 885 000
Not 12 Pågående nyanläggningar					
Årets Investering		252 375	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		252 375	0		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 009	54 695		
		37 009	54 695		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	0,90%	2020-02-24	3 000 000	0	
Stadshypotek	1,20%	2020-09-30	4 242 184	95 000	
Stadshypotek	1,21%	2021-09-30	6 112 081	100 000	
Stadshypotek	1,49%	2022-09-01	3 500 000	0	
			16 854 265	195 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 659 265	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				780 000	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				15 879 265	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning		16 879 000	16 434 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		16 879 000	16 434 000		
Not 16 Aktuell skatteskuld					
Årets beräknade skatteskuld		1 772	652		
		1 772	652		

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	12 990	0
Arbetsgivaravgifter	10 190	0
	23 180	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 134	18 583
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 157	142 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 200	9 200
	169 491	170 031

Linköping ____/____ 2020

.....
Hans Lindgren.....
John Hall.....
Jonas Embe.....
Madeleine Nordell.....
Per Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Allen Antic

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eternellen 4 i Linköping, org.nr. 716425-8241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eternellen 4 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

.....
Allen Antic

Av föreningen vald revisor

