



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Eternellen 4 i Linköping

Org nr 716425-8241

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 34: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 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
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>2 477</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Förbättring av ventilation i soprum nr 13 samt i trapphus nr 13, 17, A och 21 C (påbörjat 2019).
- Översikt "skalskyddet" till fastigheterna: utbyte av samtliga kodlås till entrédörrarna.
- Återmontering renoverat smidesstaket vid husgaveln 17 A.



- Rengöring och målning utvändigt smide på balkonger nr 13 samt vid källartrappa 21 A.
- Installation av nya hissar Djurgårdsgatan 13 och 17 A.
- Uppföljande brandbesiktning av fastigheterna. Komplettering brandskyddsutrustning.
- Kompletterande renovering källarförråd 13 samt renovering styrelse-/uthyrningsrum 21 A.
- Ny asfaltbeläggning på gårdarna Djurgårdsgatan 13, 15, 17 tillsammans med Eternellen 2 & 3.
- Komplettering med dagvattenbrunnar samt nya cykelställ i samband med asfalteringen enl. ovan.

### 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.

- Bättringsmålning av plåttak och takfot Djurgårdsgatan 13 och 21 C.
- Blästring och målning av staket samt räcke källartrappa vid 21 C.
- Rekonditionering golv och trappor i trapphuset Djurgårdsgatan 13.
- 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. Fastighetskötsel och jour har ombesörjts av HSB Boservice.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV 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

Eleonore von Castelmur, vice ordförande och sekreterare (sekreterare fr.o.m. 2020-09-01)

Per Jansson, sekreterare t.o.m. 2020-08-31 (flyttade från föreningen)

Madeleine Nordell, ledamot

Jonas Embe, ledamot (kassör)

Charlotta Skoog, ledamot

Nariné Svensson, ledamot

John Hall, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jonas Embe och Nariné Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

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



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Poströstning tillämpades i anslutning till stämman, som därför endast hade ett begränsat antal besökande på plats i Gula paviljongen, Djurgårdsgatan 19 C.

## 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: Eleonore von Castelmur

## 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 höjts med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 670 kr/kvm.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 7 208 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 683 015 kr. Under året har föreningen amorterat 171 250 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 97 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev -926 816 kr.

Föreningen har per bokslutsdagen 0 kr i fonden för yttre underhåll och ett negativt eget kapital samt en förhållandevis låg likviditet. Detta beror på att föreningen de senaste åren har utfört flera kostsamma underhållsprojekt. De kommande åren avser föreningen inte att utföra några större underhållsåtgärder. Detta kommer möjliggöra att föreningen bygger upp likviditeten samt ökar avsättningarna till fonden för yttre underhåll. Eventuellt kan fortsatta höjningarna av avgifterna bli aktuella för att förbättra föreningens ekonomiska ställning.

Det bedömda marknadsvärdet på föreningens fastigheter överstiger kraftigt det bokförda värdet på fastigheterna. Styrelsen känner sig därför trygga med att det finns möjlighet att öka föreningens belåning i fall det skulle behövas vid framtida underhållsprojekt av större art. Föreningen har även mot bakgrund av



övervärdet i fastigheterna möjlighet att göra en uppskrivning av fastigheternas bokförda värde, vilket då skulle öka det egna kapitalet i föreningen så att det blir positivt.”

Underhållsplanen kommer att uppdateras och vi räknar med relativt lite underhåll kommande femårsperiod. Styrelsen kommer löpande följa likviditeten och vi beräknar att verksamheten kommer generera positiva kassaflöden de kommande åren.

## Övrigt

Under verksamhetsåret har tecknats avtal om årlig brandsyn (Brandexperten AB i Linköping) samt nytt avtal om invändig städning i trapphus och källare (HSB Boservice).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 732	1 649	1 651	1 655	1 641
Rörelseresultat (tkr)	-723	-1 493	-2 818	156	380
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-927	-1 683	-2 964	29	233
Balansomslutning (tkr)	15 915	16 923	16 148	16 211	16 232
Fond för yttre underhåll (tkr)	0	0	0	1 545	1 751
Soliditet (%)	neg	neg	8%	26%	26%

### 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	-1 152 090	-1 683 400	-358 489
Resultatdisposition enligt					
föreningsstämman			-1 683 400	1 683 400	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		205 000	-205 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-205 000	205 000		0
Årets resultat				-926 816	-926 816
Belopp vid årets utgång	2 477 001	0	-2 835 491	-926 816	-1 285 306



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 835 491
Årets resultat	<u>-926 816</u>
<b>Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman</b>	<b>-3 762 307</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 762 307
-------------------------	------------

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

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 731 772	1 648 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 402	-659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 738 174</b>	<b>1 647 909</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-985 603	-827 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 897	-101 129
Underhåll enligt plan	Not 6	-716 644	-1 818 580
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 186	-53 490
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-350 556	-319 410
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-265 631	-20 490
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 461 517</b>	<b>-3 140 499</b>

**Rörelseresultat****-723 343**      **-1 492 590****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 473	-181 035
Övriga finansiella poster	Not 10	0	-9 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 473</b>	<b>-190 810</b>

**Årets resultat****-926 816**      **-1 683 400**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 15 489 841 14 423 528

Pågående nyanläggningar

Not 12 0 252 375

*Summa materiella anläggningstillgångar*

15 489 841 14 675 903

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

500 500

**Summa anläggningstillgångar****15 490 341 14 676 403****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 1 163

Kundfordringar

60 555 0

Avräkningskonto HSB

307 248 2 196 141

Övriga kortfristiga fordringar

18 716 12 464

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 38 530 37 009

*Summa kortfristiga fordringar*

425 049 2 246 777

**Summa omsättningstillgångar****425 049 2 246 777****Summa tillgångar****15 915 390 16 923 180**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser		2 477 001	2 477 001
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 477 001</b>	<b>2 477 001</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-2 835 491	-1 152 090
Årets resultat		-926 816	-1 683 400
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 762 307</b>	<b>-2 835 491</b>

**Summa eget kapital****-1 285 306**      **-358 490****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 575 934	16 659 265
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 575 934</b>	<b>16 659 265</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 107 081	195 000
Leverantörsskulder		294 731	232 962
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 228	1 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	23 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	219 722	169 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 624 762</b>	<b>622 405</b>

**Summa skulder****17 200 696**      **17 281 670****Summa eget kapital och skulder****15 915 390**      **16 923 180**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-926 816	-1 683 400
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	350 556	319 410
Utrangering	265 631	20 490
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-310 629</u>	<u>-1 343 500</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 164	19 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	90 275	-346 369
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>-287 518</b></u>	<u><b>-1 670 786</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 430 125	-563 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-1 430 125</b></u>	<u><b>-563 625</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-171 250	2 805 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-171 250</b></u>	<u><b>2 805 000</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 888 893</b>	<b>570 589</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 196 141</b>	<b>1 625 552</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>307 248</b>	<b>2 196 141</b>

64



## 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 1,9% 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.

#### Fastighetslån

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 6 134 596 kr.



<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 657 566	1 641 156
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 335	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 898	7 412
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 973	0
		<b>1 731 772</b>	<b>1 648 568</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	6 402	-659
		<b>6 402</b>	<b>-659</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>		
	Reparationer	-171 778	-66 332
	Sotning	-8 213	0
	El	-43 076	-53 146
	Uppvärmning	-256 673	-261 545
	Vatten	-77 704	-77 620
	Renhållning	-36 571	-38 053
	TV, bredband, iptelefoni	-71 896	-73 307
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 372	-12 378
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-146 372	-147 470
	Försäkringar	-19 035	-18 124
	Fastighetsskatt	-40 012	-38 556
	Övriga driftkostnader	-103 900	-40 869
		<b>-985 603</b>	<b>-827 400</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-18 576
	Förvaltningskostnader	-53 280	-52 064
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 087	-6 977
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
	Stämman och styrelse	-2 330	-12 312
		<b>-83 897</b>	<b>-101 129</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-716 644	-1 818 580
		<b>-716 644</b>	<b>-1 818 580</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-42 500	-42 100
	Löner för anställda	-3 600	0
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-11 086	-10 190
	Utbildning	-800	0
		<b>-59 186</b>	<b>-53 490</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-350 556	-319 410
	Summa avskrivningar	<b>-350 556</b>	<b>-319 410</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Utrangering	-265 631	-20 490
		<b>-265 631</b>	<b>-20 490</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Uttag nya pantbrev	0	-9 775
		<b>0</b>	<b>-9 775</b>

M

**Not 11 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 948 746	16 680 598
Omklassificering	1 682 500	311 250
Årets utrantering	-372 393	-43 102
Ingående anskaffningsvärde mark	2 765 291	2 765 291
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 024 144</b>	<b>19 714 037</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 290 509	-4 993 711
Årets avskrivningar byggnader	-350 556	-319 410
Utrangering avskrivningar	106 762	22 612
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 534 303</b>	<b>-5 290 509</b>

**Utgående bokfört värde 15 489 841 14 423 528**Bokförda värden byggnader 12 724 550 11 658 237  
Bokförda värden mark 2 765 291 2 765 291**Fastighetsbeteckning:** Eternellen 54-56

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
44 200 000	1988	23 400 000	20 800 000	44 200 000	44 200 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	252 375	0
Årets Investering	1 430 125	252 375
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 682 500	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>252 375</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 530	37 009
	<b>38 530</b>	<b>37 009</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,15%	2021-02-25	3 000 000	
Stadshypotek	0,65%	2023-09-30	4 170 934	95 000
Stadshypotek	1,21%	2021-09-30	6 012 081	100 000
Stadshypotek	1,49%	2022-09-01	3 500 000	0
			<b>16 683 015</b>	<b>195 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 575 934**  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 780 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 708 015  
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	16 879 000	16 879 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 879 000</b>	<b>16 879 000</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 228	1 772
	<b>3 228</b>	<b>1 772</b>



**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

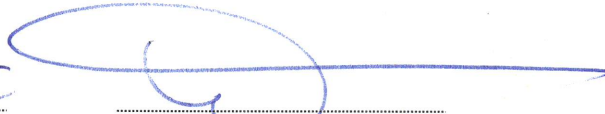
Personalens källskatt	0	12 990
Arbetsgivaravgifter	0	10 190
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>0</u>	<u>23 180</u>


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	21 338	21 134
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 798	139 157
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 586	9 200
	<u>219 722</u>	<u>169 491</u>


Linköping 27/4 2021


  
Charlotta Skoog

  
Eleonore von Castelmur


  
Hans Lindgren

  
John Hall


  
Jonas Embe


  
Madeleine Nordell

  
Narine Svensson

  
Per Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-06

  
Allen Antic  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eternellen 4 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 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 tvekl 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.

Wb

## 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 Eternellen 4 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:

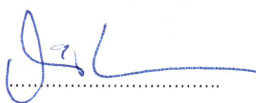
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

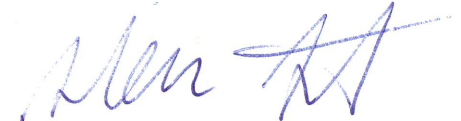
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 6/5-2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Allen Antic

Av föreningen vald revisor