



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Idrottstränaren i Linköping

Org nr 716425-9322

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2021-01-01 – 2021-12-31**

Föreningens 32:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2021

### 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).

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1989 och husen färdigställdes år 1991 på fastigheten Idrottstränaren 1 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Drabantgatan 14-20 samt Furirgatan 1-13 och 25-27.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 93 bostäder med en sammanlagd yta av 7 848 kvm, två bostadsrättslokaler med en sammanlagd yta av 646 kvm och 65 parkeringsplatser i garage. Medelytan för bostäder är ca 85 kvm

	antal	yta
1 rum	12	587
2 rum	18	1 136
3 rum	27	2 218
4 rum	36	3 907
Lägenheter bostadsrätt	<b>93</b>	<b>7 848</b>
Lokaler bostadsrätt	2	646
Parkeringsplatser (garage)	65	

P Sjö  
 M JS LL  
 SH MK  
 ST BW MA



## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Sanna Hagenlund	ordförande
Anders Lundstedt	vice ordförande
Jenni Skogsfors	sekreterare
Susanne Ankelius	ledamot
Maria Kjellgren	ledamot
Mattias Lindgren	ledamot
Mikael Andersson	ledamot
Håkan Gillberg	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Sanna Hagenlund, Anders Lundstedt, Jenni Skogsfors, Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av två i förening av Sanna Hagenlund, Anders Lundstedt och Jenni Skogsfors. Extern firmatecknare har varit vicevärd Cecilia Lundberg.

### Fastighetsgrupp

Fastighetsgruppen har bestått av Mikael Andersson, Mattias Lindgren och Anders Lundstedt.

### Ute-/odlingsgrupp

Utegruppen har bestått av Susanne Ankelius, Jenni Skogsfors och Maria Kjellgren.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsen genomgått kurser i systematiskt brandskyddsarbete (Sanna Hagenlund, Anders Lundstedt), ordförande- och sekreterarutbildning (Sanna), HSBs förvaltningsträff (Sanna), ekonomikurs – att läsa årsredovisning (Sanna, Anders, Jenni), introduktion till styrelsearbete (Mattias Lindgren).

Vicevärd Cecilia Lundberg har deltagit i kursen systematiskt brandskyddsarbete.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 137 (146) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har tolv (tio) överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2021.

Extra föreningsstämma hölls den 7 september (angående delning av bostadsrätt/lägenhet).

### Revisorer

Revisorer har varit Bo Wigilius och revisorssuppleant Bengt-Harald Jonsson valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie: Sanna Hagenlund

Ersättare: Anders Lundstedt

M | JS | SA  
 SA | MK  
 SA | BW | MA



## Valberedning

Valberedningen har bestått av Michael Ragnar.

## Vicevärd

Under verksamhetsåret har Cecilia Lundberg varit vicevärd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: dilfogar (fortsätter under 2022), brandskyddsåtgärder (bl.a. nya nödutgångsskyltar, nya brandsläckare), nya vindsstegar till takluckor, byte av takpapp, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), byte shuntgrupper, avveckling oljeavskiljare i stora garaget.

### Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2020	Brytskydd på entrédörrar, målning av träräcken på balkonger, stamspolning av vissa hus, lagning och förbättring av betonggolv i stora garaget, takinspektion och borttagning av mossa på tak (fortsätter under 2022), nya madrasser och kuddar till sängarna i gästrummet, byte av fjädrar på porten till stora garaget, nya nödutgångsskyltar i stora garaget, byte av bebisgunga på lekplatsen.
2019	Byte av belysning/strömbrytare i vissa trapphus och i bastu, byte av armaturer i gästrum och entré/hall, plåtarbeten på vissa tak, elinstallationer i Slängan, byte av foder/dörrar vissa förråd (i trapphus), skydd för sandlådan vid lekplatsen, fasta brandvarnare i bastu/relaxrum, gästrum och entré/hall.
2018	Målning entré i trapphus (inne) och förråd (ute), renovering grill/uteplats
2017	Belysning utomhus och i trapphus/hissar

### 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 2021.

Planerat större underhåll de närmaste åren:

- Ytbehandling/målning trapphus (inne) och räcken/bänkar (ute), förbättring belysning
- Ytbehandling/målning relaxrum, bastu och renovering duschutrymme och WC
- Byte av låssystem (Aptus)
- Orienteringstavlor utomhus
- Takbesiktning och ev. åtgärder
- Byte värmeväxlare
- Uppfräschning av "Slängan"
- Renovering vicevärdsexpeditionen
- Dilfogar
- Belysning (allmänna utrymmen inomhus)
- Byte av lekplats
- Åtgärder av vittrande fasad mot mark

M P Agi  
 JS UL  
 SH MK  
 ST BU MA





### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Werners Trädgård & Fastighetsservice AB jouravtal finns med Werners Trädgård & Fastighetsservice AB. Föreningen har tecknat avtal med Presto Brandsskydds säkerhet AB för att ta hjälp i det systematiska brandskyddsarbetet. Föreningen har tecknat avtal om AFF-abonnemang för att underlätta framtida upphandlingar inom fastighetsskötsel.

### Kabel-TV och bredband

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

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

### Övrigt

Under året har Min Föreningsapp, "föreningsappen" börjat användas för kommunikation inom föreningen. Responserna har varit väldigt positiva.

En lånepool introducerades i föreningsappen under hösten efter förslag från flera medlemmar. Lånepoolen innehåller diverse verktyg för att dels underlätta för alla medlemmar att renovera sina boenden, dels spara på jordens resurser. Lånepoolen är kostnadsfri för alla medlemmar.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter och undersöka möjligheten för föreningen att installera laddstolpar för elbilar. Arbetet förväntas pågå under nästkommande år.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 859 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna fr o m 2022-01-01 med 10 %. Årsavgifter för bostäder uppgår till i genomsnitt 773 kr/kvm efter sänkningen.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 10 030 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2020.

### Lån och ekonomisk strategi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 162 616 kr. Under året har föreningen inte amorterat något.

Styrelsen har valt att inte amortera under året på grund av att ränteläget har varit förmånligt för existerande likvida medel.

Med hjälp av HSB:s ekonom bedömer styrelsen att föreningen har god ekonomi på både kort och lång sikt. Därför har styrelsen beslutat om en avgiftsminskning om 10 % fr.o.m. januari 2022. Styrelsen bedömer även att det finns gott om utrymme att amortera på ett av föreningens lån som ska omförhandlas i augusti 2022 samt gott utrymme till kommande underhållsåtgärder och nyinvesteringar.

M JS AL  
 SH MK  
 ST BW MA



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 803	7 795	7 784	7 772	7 777
Rörelseresultat (tkr)	1 631	2 080	2 547	2 288	2 294
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 333	1 501	1 790	1 476	754
Balansomslutning (tkr)	92 242	90 825	89 439	87 509	87 108
Fond för yttre underhåll (tkr)	5 134	5 283	5 442	5 105	5 073
Soliditet (%)	28	27	25	24	22

**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**

	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 251 897	5 283 008	6 256 685	1 501 993	24 293 582
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 501 993	-1 501 993	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		533 000	-533 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-681 586	681 586		0
Årets resultat				1 332 520	1 332 520
Belopp vid årets utgång	11 251 897	5 134 422	7 907 263	1 332 520	25 626 102

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	7 907 263
Årets resultat	1 332 520
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>9 239 783</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	9 239 783
-------------------------	-----------

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

M JS LL  
SH MK  
A HA  
BW



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	Not 2 7 802 571	7 795 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3 34 971	91 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>7 837 542</b>	<b>7 887 354</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -3 376 598	-3 125 626
Underhåll enligt plan	Not 5 -681 586	-558 001
Övriga externa kostnader	Not 6 -289 930	-274 384
Personalkostnader och arvoden	Not 7 -228 405	-128 269
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8 -1 630 350	-1 716 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-6 206 869</b>	<b>-5 802 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 630 674</b>	<b>2 084 575</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	82 250	55 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	-380 404	-638 107
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-298 154</b>	<b>-582 582</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 332 520</b>	<b>1 501 993</b>

SH  
JS  
MA  
17K  
MA



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

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

Byggnader och mark

Not 9 76 551 866 78 182 216**Summa materiella anläggningstillgångar**76 551 866 78 182 216*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 11 600 11 600**Summa finansiella anläggningstillgångar**11 600 11 600**Summa anläggningstillgångar**76 563 466 78 193 816**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

500 0

Kundfordringar

19 532 8 900

Avräkningskonto HSB

1 944 841 1 969 285

Övriga fordringar

Not 11 6 090 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 208 057 152 811**Summa kortfristiga fordringar**2 179 020 2 130 996*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 13 500 000 10 500 000**Summa kortfristiga placeringar**13 500 000 10 500 000**Summa omsättningstillgångar**15 679 020 12 630 996**Summa tillgångar**92 242 486 90 824 812

SH  
 A  
 Bow  
 JS  
 MA  
 MA  
 MA



**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

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

Insatser		11 251 897	11 251 897
Fond för yttre underhåll		5 134 422	5 283 008
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 386 319</b>	<b>16 534 905</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		7 907 263	6 256 685
Årets resultat		1 332 520	1 501 993
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 239 783</b>	<b>7 758 677</b>

**Summa eget kapital****25 626 102**      **24 293 582****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 654 315	65 162 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 654 315</b>	<b>65 162 616</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	25 508 301	0
Medlemmarnas inre fond	Not 15	76 128	76 128
Leverantörsskulder		601 278	434 827
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 585	37 487
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 113	29 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	729 665	790 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 962 070</b>	<b>1 368 614</b>

**Summa skulder****66 616 385**      **66 531 230****Summa eget kapital och skulder****92 242 486**      **90 824 812**

JS  
 SH  
 RW  
 MK  
 MB  
 12/11/21





Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 332 520	1 501 993
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 630 350	1 716 500
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 962 870</u>	<u>3 218 493</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 469	-4
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 155	-116 064
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 975 556</u>	<u>3 102 425</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 975 556</b>	<b>3 102 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 469 285</b>	<b>9 366 860</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 444 841</b>	<b>12 469 285</b>

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

JS  
SH SA MK  
BW MA

**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).

**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 1,7 % 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 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 8 524 kronor per lägenhet 2021.

För bostäder byggda 2011 betalas halv fastighetsavgift 2021.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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 29 460 132 kr.

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including JS, SA, MA, and others.



Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 733 703	6 738 804
	Årsavgifter lokaler	658 560	658 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	333 840	331 556
	Hysesintäkt övrigt	23 250	19 355
	Övriga intäkter i verksamheten	24 237	12 627
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 881	18 664
	Övriga fakturerade kostnader	7 100	15 800
		<b>7 802 571</b>	<b>7 795 366</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	27 485
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	24 941	59 897
	Medlemsbonus HSB Östergötland	10 030	4 607
		<b>34 971</b>	<b>91 988</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-193 987	-296 808
	El	-340 651	-270 691
	Uppvärmning	-970 056	-868 208
	Vatten	-214 357	-176 658
	Renhållning	-165 889	-167 708
	TV, bredband, iptelefoni	-206 298	-205 661
	Obligatoriska besiktningar	-77 785	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-66 232	-67 013
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-553 126	-514 065
	Försäkringar	-125 666	-92 186
	Fastighetsskatt	-234 723	-231 238
	Övriga driftskostnader	-227 828	-235 391
		<b>-3 376 598</b>	<b>-3 125 626</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-681 586	-558 001
		<b>-681 586</b>	<b>-558 001</b>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 844	-10 348
	Förvaltningskostnader	-171 224	-169 219
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 263	-22 893
	Föreningsverksamhet	-1 589	-751
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 018	-8 907
	Förbrukningsinventarier	-23 468	-23 364
	Medlemsavgifter HSB	-37 600	-37 600
	Stämma och styrelse	-924	-1 302
		<b>-289 930</b>	<b>-274 384</b>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-101 151	-94 602
	Vicevärdsarvode	-65 450	0
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-53 289	-30 667
	Utbildning	-5 515	0
		<b>-228 405</b>	<b>-128 269</b>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 630 350	-1 716 500
		<b>-1 630 350</b>	<b>-1 716 500</b>

SH JS MK MA  
BWA





Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 714 728	102 714 728			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 331 600	4 331 600			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 046 328</b>	<b>107 046 328</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-28 864 112	-27 147 612			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 630 350	-1 716 500			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 494 462</b>	<b>-28 864 112</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>76 551 866</b>	<b>78 182 216</b>			
	Bokförda värden byggnader	72 220 266	73 850 616			
	Bokförda värden mark	4 331 600	4 331 600			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Idrottstränaren 1					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
		1991	88 145 000	63 454 000	151 599 000	146 412 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB	500	500			
	Övriga värdepappersinnehav	11 100	11 100			
		<b>11 600</b>	<b>11 600</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Övriga fordringar, HSB Medlemsbonus	6 090	0			
		<b>6 090</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna ränteutgifter	29 750	6 125			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 307	146 686			
		<b>208 057</b>	<b>152 811</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
	HSB Östergötland	0,70%	2022-02-28	13 500 000	10 500 000	
				<b>13 500 000</b>	<b>10 500 000</b>	
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
		<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	SBAB	0,51%	2022-08-09	25 508 301	0	
	SBAB	0,72%	2025-08-15	23 654 315	0	
	SBAB	0,50%	2023-11-14	16 000 000	0	
				<b>65 162 616</b>	<b>0</b>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>39 654 315</b>	
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				65 162 616	
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000			
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>76 500 000</b>	<b>76 500 000</b>			

SA JS P Stgi  
MK ML DL  
SA MA



Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	76 128	76 128
	<b>76 128</b>	<b>76 128</b>
Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	19 585	37 487
	<b>19 585</b>	<b>37 487</b>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	23 459	29 706
Personalens källskatt	1 785	0
Arbetsgivaravgifter	1 869	0
	<b>27 113</b>	<b>29 706</b>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 034	17 603
Förutbetalda årsavgifter och hyror	694 381	762 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 250	10 500
	<b>729 665</b>	<b>790 466</b>

Linköping den 26/3 2022

  
Anders Lundstedt

  
Håkan Gillberg


  
Jenni Skogsfors

  
Maria Kjellgren

  
Mattias Lindgren


  
Mikael Andersson

  
Sanna Hagenlund

  
Susanne Ankelius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-12

BoRevision i Sverige AB

  
Bo Wigilius

Niclas Wärenfeldt

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idrottstränaren i Linköping, org.nr. 716425-9322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idrottstränaren i Linköping för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 den 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. Den 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Idrottstränaren i Linköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

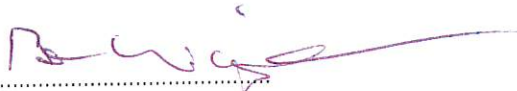
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 12/4-2022

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Bo Wigilius  
Av föreningen vald revisor