



# ÅRSREDOVISNING

## HSB brf Eternellen 2 i Linköping

Org nr 716402-6010

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

Föreningens 38:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2018

### 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 bildades 1981 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1982. Föreningen äger fastigheterna Eternellen 51 och 52 med adress Djurgårdsgatan 15, 19 A-C och 23 samt garagebyggnader på kv. Emiren (hus 1 och 5).

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 36 bostäder med en sammanlagd yta av 3 219,5 kvm. Medelytan för bostäder är ca 89 kvm. Det finns även nio hyreslokaler som hyrs ut, 27 garage och 23 bilplatser.

R o k	<u>antal</u>	<u>yta m<sup>2</sup></u>
1	5	247,0
2	10	722,5
3	5	497,0
4	16	1 753,0
<b>Lägenheter bostadsrätt</b>	<b>36</b>	<b>3 219,5</b>



## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Bo Carlsson	Ordförande
Olle Wörn	Vice ordförande
Hanna Karlsson	Sekreterare
Hans Sundin	Ledamot
Brita Björnsson	Ledamot
Elisabeth Karlsson Filipsson	HSB ledamot

Jonas Barrskog	Suppleant
Anna Jänis	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie stämma är styrelseledamöterna Brita Björnsson, Hanna Karlsson och Hans Sundin samt suppleanterna Jonas Barrskog och Anna Jänis.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av två ledamöter i förening av Bo Carlsson, Olle Wörn, Hanna Karlsson och Brita Björnsson.

Studie- och fritidsorganisatör har varit ingen formellt utsedd.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 56 inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2018.

### Revisorer

Revisorer har varit Jan-Åke Palmkvist och Karin Wålander som revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie:	Bo Carlsson
Ersättare:	Olle Wörn

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Jörgen Gustafsson (sammanställande), Björn Björnsson och Vivi-Ann Carlsson.

### KUL-Kommitté och fritidsaktiviteter

KUL-kommittén har under året bestått av: Brita Björnsson (sammanställande), Inga-Britt Blomqvist, Carin Forvass, Gunnel Kardfall och Ragnhild Palmkvist.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har föreningsmedlemmar deltagit i tre konferenser/utbildningar arrangerade av HSB Östergötland.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Nytt låssystem installerats med nya låscylinrar i samtliga dörrar
- Gjutning av nytt betonggolv samt ny utrustning inkl rörinstallation i tvättstugan i Djurgårdsg 19
- Utbyte av del av fasad på föreningens garage i kv. Emiren
- Ljudabsorbent i samlingslokalen Gula Paviljonen

Historiskt underhåll:

- 2017 Byte av samtliga fönster
- 2016 Nya rökkanaler i Djurgårdsgatan 19
- 2015 Ombyggnad av samlingslokal till lägenhet
- 2014 och 2013 Mindre allmänt underhåll

### 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 2018.

- Begränsat underhåll under närmaste åren omfattande ny energideklaration
- OVK-besiktningar
- Diverse målningsarbete av dörrar, tak och vindskivor
- Diverse byte/komplettering av utrustning av tvättstugor
- Större underhåll är planerat ske 2023 i form av relining av avloppsledningar

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice samt Certego (låssystem).

Under verksamhetsåret har ingen person formellt varit utsedd till vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem AB och bredband inkl telefoni via Bredbandsbolaget.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

### Övrigt

Föreningens tidning "Eternellen 2" har utkommit med fem nummer under 2018. Tidningen används för att informera medlemmarna om aktuella frågor i föreningen. Vidare beskrivs i bild och text bland annat arbetsdagar, adventskaffe och föreningsarrangemang i den gemensamma lokalen Gula Paviljonen.

Under året har föreningen uppgraderat och tecknat nya kontrakt rörande föreningens parkeringsplatser och garage.



## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrande. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 508 kr per kvm.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 9 112 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 745 581 kr. Under året har föreningen amorterat 126 280 kr.

### Årets resultat

Årets resultat blev – 237 687 kr och beror främst på högre underhållskostnader

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 912	2 049	2 146	2 176	2 186
Rörelseresultat (tkr)	-62	214	258	821	602
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-238	26	71	504	197
Balansomslutning (tkr)	19 544	19 845	18 208	17 996	17 648
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 623	3 005	3 195	3 180	2 942
Soliditet (%)	37%	38%	31%	31%	29%

### 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	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	762 387	1 885 413	3 004 645	1 877 299	26 183	7 555 297
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				26 183	-26183	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			67 000	-67 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-448 531	448 531		0
Årets resultat					-237 687	-237 687
Belopp vid årets utgång	762 387	1 885 413	2 623 114	2 285 012	-237 687	7 318 239

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

Balanserat resultat	2 285 012
Årets resultat	-237 687
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>2 047 325</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 047 325
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01  
2018-12-312017-01-01  
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 912 968	2 048 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 630	18 032
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 926 598</b>	<b>2 066 809</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-997 848	-980 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 180	-136 954
Underhåll enligt plan	Not 6	-448 531	-265 999
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 509	-98 217
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-360 642	-359 064
Övriga rörelsekostnader		0	-11 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 988 710</b>	<b>-1 852 441</b>

**Rörelseresultat****-62 111**      **214 368****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 917	3 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 493	-191 851
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 576</b>	<b>-188 186</b>

**Årets resultat****-237 687**      **26 183**

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Byggnader och mark	Not 9	16 244 192	16 604 834
Pågående nyanläggningar	Not 10	305 775	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 549 967</b>	<b>16 604 834</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****16 550 467**      **16 605 334****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		571 965	1 332 532
Övriga kortfristiga fordringar		17 957	20 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 374	70 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>676 296</b>	<b>1 424 047</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 300 000	1 800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 300 000</b>	<b>1 800 000</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 14	17 128	15 628
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 128</b>	<b>15 628</b>

**Summa omsättningstillgångar****2 993 425**      **3 239 675****Summa tillgångar****19 543 892**      **19 845 009**

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

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

Medlemsinsatser		762 387	762 387
Upplåtelseavgifter		1 885 413	1 885 413
Fond för yttre underhåll		2 623 114	3 004 645
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 270 914</b>	<b>5 652 445</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 285 012	1 877 299
Årets resultat		-237 687	26 183
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 047 325</b>	<b>1 903 481</b>

**Summa eget kapital****7 318 239**      **7 555 926****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 619 301	11 745 581
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 619 301</b>	<b>11 745 581</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		126 280	126 280
Medlemmarnas inre fond	Not 16	8 166	9 166
Leverantörsskulder		213 078	49 764
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 594	2 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	255 234	355 468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>606 352</b>	<b>543 502</b>

**Summa skulder****12 225 653**      **12 289 083****Summa eget kapital och skulder****19 543 892**      **19 845 009**





Kassaflödesanalys	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-237 687	26 182
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	360 642	359 064
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>122 955</u>	<u>385 246</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 816	-24 640
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	62 850	-170 109
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>172 989</u>	<u>190 497</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-305 775	-759 876
Omklassificering till byggnad och mark	0	464 793
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-305 775</u>	<u>-295 083</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-126 280	-126 280
Inbetalda insatser	0	1 906 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-126 280</u>	<u>1 780 520</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-259 066</b>	<b>1 675 934</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 148 160</b>	<b>1 472 226</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 889 094</b>	<b>3 148 160</b>

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

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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.

**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**

5 107 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**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 högst är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är högst är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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 10 103 732 kr.



<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 636 260	1 768 285
	Hysesintäkt lokaler	18 351	17 977
	Hysesintäkt garage och bilplatser	161 125	165 350
	Hysesintäkt övrigt	12 050	14 650
	Ovriga intäkter i verksamheten	77 473	74 899
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 709	7 616
		<b>1 912 968</b>	<b>2 048 777</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	5 816	4 096
	Bonus HSB Ostergötland	7 814	13 936
		<b>13 630</b>	<b>18 032</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-40 757	-48 440
	El	-81 629	-66 211
	Uppvärmning	-253 335	-272 233
	Vatten	-54 147	-44 374
	Renhållning	-53 232	-36 355
	TV, bredband, iptelefoni	-92 397	-87 464
	Hissar serviceavtal & besiktning	-43 774	-36 768
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-184 424	-173 455
	Försäkringar	-34 596	-33 636
	Fastighetsskatt	-57 065	-56 295
	Övriga driftskostnader samt arrende, hyra	-102 492	-125 320
		<b>-997 848</b>	<b>-980 552</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 063	-9 463
	Förvaltningskostnader	-84 816	-84 567
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 246	-8 285
	Föreningsverksamhet	-1 767	-7 584
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 409	-5 191
	Förbrukningsinventarier	0	-4 100
	Medlemsavgifter HSB	-14 400	-14 004
	Stämma och styrelse	-9 479	-3 760
		<b>-133 180</b>	<b>-136 954</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-448 531	-265 999
		<b>-448 531</b>	<b>-265 999</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-52 800	-67 200
	Övriga arvoden	13 000	-14 300
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-7 109	-15 717
	Utbildning	-600	0
		<b>-48 509</b>	<b>-98 217</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-360 642	-359 064
		<b>-360 642</b>	<b>-359 064</b>

<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2137			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		19 647 926	18 888 050		
Årets investering byggnader		0	759 876		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 980 000	1 980 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>21 627 926</b>	<b>21 627 926</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 023 092	-4 664 028		
Årets avskrivningar byggnader		-360 642	-359 064		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-5 383 734</b>	<b>-5 023 092</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>16 244 192</b>	<b>16 604 834</b>		
Bokförda värden byggnader		14 264 192	14 624 834		
Bokförda värden mark		1 980 000	1 980 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>		<b>Eternellen 51 och 52</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Eternellen 51 och 52	1 983	25 020 000	12 407 000	37 427 000	37 427 000
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	464 793		
Årets pågående investering, nytt låssystem		305 775	0		
Omklassificering till Byggnader & Mark		0	-464 793		
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>		<b>305 775</b>	<b>0</b>		
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteutgifter		479	375		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 895	70 397		
		<b>86 374</b>	<b>70 772</b>		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Östergötland		2 300 000	1 800 000		
		<b>2 300 000</b>	<b>1 800 000</b>		
<b>Not 14 Bank</b>					
Danske Bank		17 128	15 628		
		<b>17 128</b>	<b>15 628</b>		

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,90%	2023-06-01	2 671 924	27 688
Stadshypotek	1,18%	2019-09-30	5 107 080	55 360
Stadshypotek	1,25%	2021-09-01	3 966 577	43 232
			<b>11 745 581</b>	<b>126 280</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 619 301**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 505 120  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 114 181

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	15 790 000	15 790 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 790 000</b>	<b>15 790 000</b>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	9 166	9 166
Uttag	-1 000	0
	<b>8 166</b>	<b>9 166</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 594	2 824
	<b>3 594</b>	<b>2 824</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	18 128	20 616
Övriga kortfristiga skulder	150 706	134 523
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 400	200 329
	<b>255 234</b>	<b>355 468</b>

Linköping den 27/2 2019



Bo Carlsson



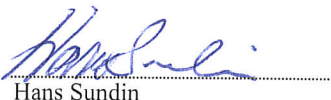
Brita Björnsson



Elisabeth Karlsson Filipson



Hanna Karlsson

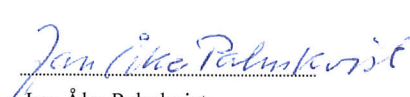


Hans Sundin



Olle Wärn

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-11



Jan-Åke Palmkvist

Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eternellen 2 i Linköping, org.nr. 716402-6010

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eternellen 2 i Linköping för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan 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 på fel.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 2 i Linköping för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 11 / 3 2019



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jan-Åke Palmkvist

Av föreningen vald revisor