



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Spinnaren i Åtvidaberg

Org nr 716402-7711

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

2020-01-01 – 2020-12-31

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 Åtvidabergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1982 på fastigheterna Spinnaren 8 i Åtvidaberg, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Strandgatan 10-26.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 114 bostäder med en sammanlagd yta av 7917 kvm. Medelytan för bostäder är ca 69 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	623
2 rum	48	3204
3 rum	36	2959
4 rum	12	1132
Lägenheter bostadsrätt		
Lokaler hyresrätt	1	
Bostäder för uthyrning	7	
Garage	66	
Parkeringsplatser	35	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Åke Lindh	Ordförande
Sören Mojlanen	Vice ordförande
Carina Tholås	Vicevärd
Anne-Marie Andersson	Sekreterare
Lillies Rydberg	Vice Sekreterare
Joakim Renholm	Ledamot
Jaan Israelsson	HSB ledamot
Robert Johansson	Suppleant
Sven-Olov Söderström	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åke Lindh, Ann-Marie Andersson och Lillies Rydberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Åke Lindh, Anne-Louise Aspanius, Lars-Inge Smedberg och Ann-Marie Andersson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 121 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23

Revisorer

Revisorer har varit Kjell Yngvesson och revisorsuppleant har varit Verner Daag valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Åke Lindh

Ersättare: Sören Mojlanen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan-Erik Löow och Ronald Brindmark

KUL-Kommitté och Fritidsaktiviteter

KUL-Kommittén har bestått av Ronald Brindmark och Berith Brindmark

Anordnade fritidsaktiviteter

Musikunderhållning

W



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av tak på hus nr 24 och 26

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren:

- Byte av tak på hus nr 22 samt servicehusen på gård 1 och 3

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av oss och vi har ej jouravtal.

Under verksamhetsåret har Lars-Inge Smedberg varit vicevärd t.om 200930.
Carina Tholås har varit vicevärd 201001.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telia och bredband via Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar och har tecknat bostadstilläggsförsäkring genom föreningens försog.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 691 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 6 151 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 338 765 kr. Under året har föreningen amorterat 170 540 kr,

Årets resultat

Årets resultat blev 1 064 712 kr.

104



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5648	5 657	5 563	5 753	5 765
Rörelseresultat (tkr)	959	1 139	905	1 366	1 570
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 064	1 026	790	1 244	1 391
Balansomslutning (tkr)	23 621	22 358	21 743	21 124	19 670
Fond för yttre underhåll (tkr)	7 552	7 375	7 239	7 263	7 295
Soliditet (%)	62%	60%	57%	55%	53%

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	599 368	7 374 853	4 438 556	1 025 919	13 438 696
Inbetalning insatser	166 696				
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 025 919	-1 025 919	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		247 000	-247 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-69 465	69 465		0
Årets resultat				1 064 712	1 064 712
Belopp vid årets utgång	766 064	7 552 388	5 286 940	1 064 712	14 670 104

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	5 286 940
Årets resultat	1 064 712
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	6 351 652

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 351 652
-------------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg
Org nr 716402-7711

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 647 753	5 656 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 939	0
Summa rörelseintäkter		5 657 692	5 656 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 102 386	-2 745 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 253	-326 649
Underhåll enligt plan	Not 6	-69 465	-84 931
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-663 226	-790 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-587 414	-570 663
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	801
Summa rörelsekostnader		-4 698 743	-4 517 899
Rörelseresultat		958 949	1 138 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 375	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 612	-114 749
Övriga finansiella poster		217 000	0
Summa finansiella poster		105 763	-112 832
Resultat efter finansiella poster		1 064 712	1 025 919
Årets resultat		1 064 712	1 025 919



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg

Org nr 716402-7711

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	17 468 701	18 020 365
Inventarier och installationer	Not 11	250 250	286 000
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 197 697	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 916 648	18 306 365

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

18 917 148 **18 306 865**

Omsättningstillgångar

Varulager mm

Övriga lagertillgångar		18 694	26 694
Summa varulager		18 694	26 694

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 570
Avräkningskonto HSB		1 236 124	3 098 833
Övriga kortfristiga fordringar		229 631	201 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 021	218 565
Summa kortfristiga fordringar		1 694 777	3 522 539

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	500 000

Kassa

		636	1 559
--	--	-----	-------

Summa kassa och bank

636 **1 559**

Summa omsättningstillgångar

4 714 107 **4 050 792**

Summa tillgångar

23 631 255 **22 357 657**

WA

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	766 064	599 368
Fond för yttre underhåll	7 552 388	7 374 853
Summa bundet eget kapital	8 318 452	7 974 221

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 286 940	4 438 556
Årets resultat	1 064 712	1 025 919
Summa fritt eget kapital	6 351 652	5 464 475

Summa eget kapital

14 670 104	13 438 696
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 748 600	7 338 765
Summa långfristiga skulder		6 748 600	7 338 765

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	590 165	170 540
Medlemnarnas inre fond	Not 17	480 819	492 300
Leverantörsskulder		651 535	450 381
Aktuell skatteskuld	Not 18	0	632
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	8 489	16 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	481 542	449 663
Summa kortfristiga skulder		2 212 550	1 580 196

Summa skulder

8 961 150	8 918 961
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

23 631 255	22 357 657
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 064 712	1 025 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	587 414	570 663
Vinst vid avyttring av aläggningstillgångar	0	-801
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 652 126	1 595 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	8 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 947	123 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	212 729	-241 050
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 837 908	1 478 042
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 197 697	-1 016 074
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 197 697	-1 016 074
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-170 540	-170 540
Inbetalda insatser	166 696	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 844	-170 540
Årets kassaflöde	636 367	291 428
Likvida medel vid årets början	3 600 392	3 308 965
Likvida medel vid årets slut	4 236 759	3 600 392

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg

Org nr 716402-7711

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.

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 2,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och installationer.

Avskrivning sker med 10% och 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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 882 096 kr.

Skulder till kreditinstitut

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

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Spinnaren i Ätvidaberg

Org nr 716402-7711

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 454 775	5 475 396
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-4 071	-16 284
	Hysesintäkt lokaler	3 240	3 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	207 421	231 875
	Hysesrabatter	-61	0
	Årsavgift el	4 809	5 402
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 129	1 680
	Avsatt till inre fond	-62 905	-62 905
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 246	15 780
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	26 170	2 466
		<u>5 647 753</u>	<u>5 656 650</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	3 788	0
	Övrigt	6 151	0
		<u>9 939</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-274 211	-207 497
	El	-709 481	-325 236
	Uppvärmning	-494 847	-917 236
	Vatten	-388 954	-402 459
	Renhållning	-149 183	-112 991
	TV, bredband, iptelefoni	-414 259	-414 448
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-379 515	-87 117
	Försäkringar	-112 965	-107 594
	Fastighetsskatt	-125 410	-119 192
	Övriga driftskostnader	-53 560	-52 131
		<u>-3 102 386</u>	<u>-2 745 901</u>



Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-10 750	-10 300
Förvaltningskostnader	-187 726	-188 258
Avgifter för juridiska åtgärder	0	-10 238
Kostnader överlåtelse och pant	-18 640	-17 648
Föreningsverksamhet	0	-14 596
Kontorsutrustning och -material	-1 527	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 867	-8 332
Förbrukningsinventarier	-200	-22 284
Medlemsavgifter HSB	-45 600	-45 600
Stämma och styrelse	-3 943	-610
Övriga förvaltningskostnader	0	-8 783
	<u>-276 253</u>	<u>-326 649</u>
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll övrigt	-69 465	-84 931
	<u>-69 465</u>	<u>-84 931</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-120 319	-93 381
Löner för anställda	-203 101	-340 000
Vicevärdarvode	-67 300	-56 000
Övriga arvoden	-87 400	-19 500
Övriga personalkostnader	-1 966	-1 496
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-180 140	-277 179
	<u>-663 226</u>	<u>-790 556</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-551 664	-525 833
Inventarier	-35 750	-44 830
Summa avskrivningar	<u>-587 414</u>	<u>-570 663</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	801
	<u>0</u>	<u>801</u>

Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år					
		2093			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		25 963 213	24 361 673		
Omklassificering		0	591 150		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	-5 684		
Årets investering byggnader		0	1 016 074		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 480 000	1 480 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		27 443 213	27 443 213		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 422 848	-8 903 500		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	6 485		
Årets avskrivningar byggnader		-551 664	-525 833		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 974 512	-9 422 848		
Utgående bokfört värde					
		17 468 701	18 020 365		
Bokförda värden byggnader					
		15 988 701	16 540 365		
Bokförda värden mark					
		1 480 000	1 480 000		
Fastighetsbeteckning: Spinnaren 8					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	31 000 000	7 800 000	38 800 000	38 800 000
Lokaler		609 000	292 000	901 000	901 000
		31 609 000	8 092 000	39 701 000	39 701 000

Not 11 Inventarier och installationer		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden			
		448 300	448 300
Årets investeringar			
		0	0
Årets försäljning, utrangering			
		-35 750	0
Utgående anskaffningsvärden		412 550	448 300
Ingående avskrivningar			
		-162 300	-117 470
Årets avskrivningar			
		-35 750	-44 830
Årets försäljning, utrangering			
		35 750	0
Utgående avskrivningar		-162 300	-162 300
Utgående bokfört värde			
		250 250	286 000
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.			



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg

Org nr 716402-7711

Not 12 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	591 150
Årets Investering	1 197 697	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-591 150
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 197 697	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	1 458	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 563	218 357
	229 021	218 565

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
HSB placeringskonto	0,7%	2021-02--28
		3 000 000
		500 000
		3 000 000
		500 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,06%	2023-12-30	1 340 000	60 000
Stadshypotek		0,72%	2024-10-30	4 189 640	46 040
Stadshypotek		1,54%	2022-09-01	1 385 000	60 000
Stadshypotek		1,25%	2021-01-30	424 125	4 500
				7 338 765	170 540

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 748 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	682 160
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 486 065
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 082 000	11 082 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 082 000	11 082 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	492 300	504 805
Avsättning	62 905	62 905
Uttag	-74 386	-75 410
	480 819	492 300

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	0	632
	0	632

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	5 470	7 994
Arbetsgivaravgifter	3 019	8 686
	8 489	16 680

Handwritten mark



HSB - där möjligheterna bär

HSB brf Spinnaren i Åtvidaberg

Org nr 716402-7711

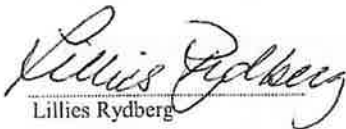
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 005	7 795
Förutbetalda årsavgifter och hyror	463 037	431 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	10 500
	<u>481 542</u>	<u>449 663</u>

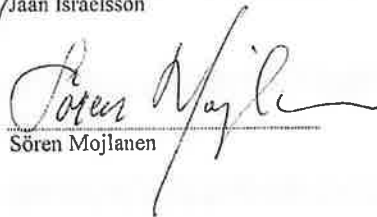
Åtvidaberg 1815


Ann-Mari Andersson


Jaan Israelsson


Joakim Rehnholm



Lillies Rydberg


Sören Moilanen


Åke Lindh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03


Kjell Yngvesson
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Åtvidaberg

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spinnaren i i

org.nr. 716402-7711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spinnaren för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, avvikliga utelämnanden, felaktig informallon 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 revisions sed 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.

UM

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 Spinnaren 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 revisionssed 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 31/6/2021



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksforbund
utsedd revisor



Kjell Yngvesson
Av föreningen vald revisor