



ÅRSREDOVISNING

HSB brf Spelmannen i Linköping

Org nr 769631-8141

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 5:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning i mindre företag (K3).

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 7 mars 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningens hus omfattar 63 bostäder med en sammanlagd yta av 4738 kvm. Medelytan för bostäder är ca 75 kvm.

Lägenheter med bostadsrätt 63 st

<u>Antal rum</u>	<u>antal</u>	<u>yta (kvm)</u>
1 rum	3 st	132
2 rum	31 st	1795
3 rum	14 st	1204
4 rum	14 st	1471
5 rum	1 st	136

Parkeringsplatser garage 37 st

Parkeringsplatser ute 11 st



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Per-Arne Wåhlberg, ordförande
Tuncay Deniz, sekreterare
Roger Berger, ledamot
Hannes Ovrén, ledamot
Alexander Skagerström, ledamot
Robin Wahlund, ledamot ersatt på extra stämma 20-11-09 av
Anida Elik, ledamot
Mats Johansson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per-Arne Wåhlberg, Alexander Skagerström och Anida Elik.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Per-Arne Wåhlberg, Tuncay Deniz, Roger Berger och Alexander Skagerström två i förening.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsen deltagit i olika kurser arrangerade av HSB Östergötland

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 100 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 14 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-11 samt extra föreningsstämma hölls den 2020-11-09.

Revisorer

Revisorer har varit Anne-Jet Polder vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Roger Berger

Ersättare: Alexander Skagerström

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Ekros och Johan Lindell



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året.

Förstående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: OVK besiktning planerad 2022

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötsel och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Hans Isacson varit förvaltare.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggs försäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till ca. 604 kr/kvm.

Garage har varit oförändrade och p-platser har ändrats under året från 750 kr per månad till 550 kr per månad från 1 oktober 2020.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 4439 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 165 308 kr. Under året har föreningen amorterat 351 692 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 97 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -1 271 581 kr, vilket är ett förväntat resultat då föreningen har höga avskrivningskostnader.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 550	1516	4	0	0
Rörelseresultat (tkr)	- 910	401	-73	-18	-8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 1 271	369	-73	-18	-8
Balansomslutning (tkr)	212 983	274 396	217 708	62 256	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	227	42	0	0	0
Soliditet (%)	83,5	65	neg	neg	neg

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 848 000	27 807 000	41 500	-140 744	368 791	178 924 547
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				368 791	-368 791	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			186 000	-186 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						0
Årets resultat					-1 271 581	-1 271 581
Belopp vid årets utgång	150 848 000	27 807 000	227 500	42 047	-1 271 581	177 652 966

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	42 047
Årets resultat	-1 271 581
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-1 229 534

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 229 534
-------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 550 684	1 516 135
Summa rörelseintäkter		3 550 684	1 516 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 520 596	-534 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-307 762	-152 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-61 425	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 571 405	-428 571
Summa rörelsekostnader		-4 461 189	-1 115 342
Rörelseresultat		-910 505	400 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 697	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 773	-32 002
Summa finansiella poster		-361 076	-32 002
Resultat efter finansiella poster		-1 271 581	368 791
Årets resultat		-1 271 581	368 791



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Spelmannen i Linköping

Org nr 769631-8141

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	<u>207 772 024</u>	<u>210 343 429</u>
	207 772 024	210 343 429

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

207 772 524

210 343 929

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

-2 918 179

Kundfordringar

0 102 038

Avräkningskonto HSB

978 295 61 567 770

Aktuell skattefordran

Not 9 0 2 317 444

Övriga kortfristiga fordringar

1 350 85 001

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 234 722 315 460

Summa kortfristiga fordringar

1 211 449 64 387 892

Kortfristiga placeringar

HSB Placeringskonto

Not 11 4 000 000 0

Summa kortfristiga placeringar

4 000 000 0

Summa omsättningstillgångar

5 211 449

64 387 892

Summa tillgångar

212 983 973

274 731 821

664



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Spelmannen i Linköping

Org nr 769631-8141

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser	150 848 000	150 848 000
Upplåtelseavgifter	27 807 000	27 807 000
Fond för yttre underhåll	227 500	41 500
Summa bundet eget kapital	178 882 500	178 696 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	42 047	-140 744
Årets resultat	-1 271 581	368 791
Summa fritt eget kapital	-1 229 534	228 047

Summa eget kapital**177 652 966****178 924 547****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 608 320	34 517 000
Summa långfristiga skulder		22 608 320	34 517 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 556 988	0
Leverantörsskulder		264 415	60 044 935
Aktuell skatteskuld	Not 13	281 550	336 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 307	514 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	602 427	395 029
Summa kortfristiga skulder		12 722 687	61 290 274

Summa skulder**35 331 007****95 807 274****Summa eget kapital och skulder****212 983 973****274 731 821**



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Spelmannen i Linköping

Org nr 769631-8141

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 271 581	368 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 571 405	428 571
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 299 824	797 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 586 968	174 731 893
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-60 124 575	-43 327 726
Kassaflöde från löpande verksamhet	-56 237 783	132 201 529
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-172 772 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-172 772 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga och kortfristiga skulder	-351 692	-78 672 227
Inbetalda insatser	0	178 655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 692	99 982 773
Årets kassaflöde	-56 589 475	59 411 802
Likvida medel vid årets början	61 567 770	2 155 968
Likvida medel vid årets slut	4 978 295	61 567 770

116



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämnar 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 1,4% av anskaffningsvärdet.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen redovisade förvärvet av fastigheten (marken) Ombudsmannen 49 i enlighet med FARs rekommendation RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Marken (bokfört värde 12 097 826) förvärvades år 2017 genom köp av samtliga aktier i Spelm.Utveckling i Linköping Ab, org.nr 559088-7625 för 25 942 424 kr. Aktiebolaget sålde sedan marken för 38 000 000 kr till föreningen. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

W



HSB - där möjligheterna bor

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 982 898	1 232 992
	Årsavgiftsrabatt	-27 475	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	391 124	98 525
	Årsavgift vatten	49 284	2 747
	Årsavgift el	107 417	9 285
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 792	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 602	16 973
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	12 042	155 613
		3 550 684	1 516 135
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-28 844	-11 568
	El	-157 979	-127 349
	Uppvärmning	-314 103	-176 579
	Vatten	-89 233	-18 911
	Renhållning	-78 326	-35 393
	TV, bredband, iptelefoni	-268 128	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-30 875	-15 315
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-306 113	-104 220
	Försäkringar	-63 460	-39 958
	Fastighetsskatt	-115 550	0
	Övriga driftskostnader	-67 985	-4 977
		-1 520 596	-534 271
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-13 500	-16 788
	Förvaltningskostnader	-199 700	-89 110
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 447	-29 993
	Föreningsverksamhet	0	-5 525
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	-500
	Medlemsavgifter HSB	-25 200	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-46 415	-10 584
		-307 762	-152 500
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Arvode till styrelsen	-44 514	0
	Övriga arvoden	-2 282	0
	Revisionsarvode	-1 141	0
	Sociala avgifter	-13 488	0
		-61 425	0
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-2 571 405	-428 571
	Summa avskrivningar	-2 571 405	-428 571

22



Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2140			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		172 772 000	0		
Årets investering byggnader		0	172 772 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		38 000 000	38 000 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		210 772 000	210 772 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-428 571	0		
Årets avskrivningar byggnader		-2 571 405	-428 571		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 999 976	-428 571		
Utgående bokfört värde		207 772 024	210 343 429		
Bokförda värden byggnader		169 772 024	172 343 429		
Bokförda värden mark		38 000 000	38 000 000		
Fastighetsbeteckning: Ombudsmannen 49					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2019	86 000 000	23 000 000	109 000 000	63 000 000
Lokaler	2019	2 955 000	0	2 955 000	0
		88 955 000	23 000 000	111 955 000	63 000 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 9 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		0	2 317 444		
		0	2 317 444		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		66 700	0		
Upplupna ränteintäkter		2 022	0		
HSB Produktion		166 000	315 460		
		234 722	315 460		
Not 11 Övriga kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland		0,70%	2021-02-28		
		4 000 000	0		
		4 000 000	0		

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,09%	2022-12-01	11 388 764	117 236
Stadshypotek		1,31%	2024-12-01	11 387 776	117 224
Stadshypotek		0,49%	2021-12-01	11 388 768	117 232
				34 165 308	351 692

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 608 320**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,96%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 406 768
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 406 848
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	60 050 000	60 050 000
Summa ställda säkerheter	60 050 000	60 050 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	29 550	336 000
Slutskatteskuld föregående år	252 000	0
	281 550	336 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	17 307	34 310
HSB Produktion	0	480 000
	17 307	514 310

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	47 937	0
Upplupna sociala avgifter	13 488	0
Upplupna räntekostnader	27 272	32 002
Upplupen revision	13 250	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	232 352	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 128	363 027
	602 427	395 029

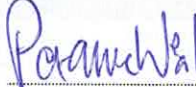
Linköping den 15/3 2021



 Alexander Skagerström


 Anida Elik


 Hannes Ovrén


 Mats Johansson


 Per-Arne Wahlberg


 Roger Berger


 Tuncay Deniz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09


 Anne-Jet Polder

Revisor vald av föreningsstämman


 Mikael Gustavsson
 Auktoriserad Revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spelmannen Linköping, org.nr. 769631-8141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spelmannen i Linköping för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 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 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.

144

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 Spelmannen 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 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 revisionssed 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 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 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 9/14-2021



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anne-Jet Polder
Av föreningen vald revisor