



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Informatorn i Linköping

Org nr 722000-1288

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 72:e verksamhetsår

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

## Förvaltningsberättelse 2019

### 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 Linköping 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 1945 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1946-47. Föreningen äger fastigheten Informatorn 2 med adress Syrégatan 4 A-C, 6-14 A-B.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 84 bostäder med en sammanlagd yta av 4 964 kvm, 17 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 469 kvm samt 58 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 59 kvm.

R o k	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1	24	1 023
2	13	661
3	41	2 782
4	6	498
<b>Lägenheter bostadsrätt</b>	<b>84</b>	<b>4 964</b>



## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Anna Jonson	ordförande
Olov Öberg	vice ordförande
Måns Olander	sekreterare
Rebecka Dahlberg	ledamot
Sanna Halldén Laneus	ledamot
Carl Onsjö	ledamot
Johan Onsjö	ledamot
Oscar Pihl	ledamot
Robert Olsson	HSB ledamot
Erik Gustafsson	suppleant flyttas från föreningen i augusti 2019.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie företagsstämma är styrelseledamöterna Anna Jonson, Rebecka Dahlberg, Carl Onsjö, Johan Onsjö och Sanna Halldén Laneus.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Anna Jonson, Oscar Pihl och Olov Öberg.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 150 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 15 stycken överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019.

### Revisorer

Revisorer har varit Nimalendiran Kailasanathan (ordinarie) och Catarina Cromnow som revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Ordinarie: Anna Jonson  
Ersättare: Olov Öberg

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Aronsson (ordf.) och Cecilia Frisk.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har ingen i styrelsen deltagit vid några kurser eller konferenser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Energideklaration genomförd
- Brandlarm uppsatta i källaren och trappuppgångar



### Historiskt underhåll

2018: Renovering av gemensam bastu, stödplantering av häck mot Malmslättsvägen, åtgärder för våra träd ex. mulchning av syréträd.

2017: Byte av fönsterventilerna, obligatorisk ventilationskontroll

2016: Målning av balkongräcken, byte av värmesystem, injustering av radiatorsystem

2015: Målning av återvinningsstationerna

2014: Installation av nya dörrar mellan källare och trapphus

2013: Installation av nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

### 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.

- Dränering vid hus nummer 6
- Renovering av balkonger
- Renovering av övernattningslägenhet

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice i Västra Östergötland AB och jouravtal finns med HSB Boservice i Västra Östergötland AB.

Under verksamhetsåret har ingen varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telenor/Bredbandsbolaget.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat fullserviceavtal där även skadedjur och husbocksförsäkring ingår.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2010. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 611 kr/kvm.

Hyran för p-platserna har också varit oförändrad och kostar 150 kr/mån inkl el för motorvärmare.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 16 458 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 632 897 kr. Under året har föreningen amorterat 115 860 kr.

### Årets resultat

Årets resultat blev 615 887 kr och beror bland annat på lägre driftskostnader och högre intäkter.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 363	3 327	3 330	3 349	3 361
Rörelseresultat (tkr)	692	615	427	425	947
Resultat efter finansiella poster (tkr)	616	533	317	272	759
Balansomslutning (tkr)	14 806	14 339	14 045	14 585	14 608
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 129	1 065	905	980	1 196
Soliditet (%)	38	35	32	28	27

#### **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	94 975	1 064 508	3 312 632	532 892	5 004 737
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			532 892	-532 892	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		175 000	-175 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-110 580	110 580		0
Årets resultat				615 887	615 887
Belopp vid årets utgång	94 975	1 128 928	3 780 834	615 887	5 620 624

#### **Resultatdisposition**

##### **Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 780 834
Årets resultat	615 887
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>4 396 721</b>

##### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	4 396 721
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 363 002	3 326 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>29 492</u>	<u>31 718</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 392 494</b>	<b>3 358 292</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-1 933 232	-1 972 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 937	-215 082
Underhåll enligt plan	Not 6	-110 580	-123 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-93 601	-79 831
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-352 704</u>	<u>-352 704</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 700 054</b>	<b>-2 743 597</b>

**Rörelseresultat****692 440**      **614 696****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 092	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 205	-83 764
Övriga finansiella poster		<u>-440</u>	<u>-540</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 553</b>	<b>-81 804</b>

**Årets resultat****615 887**      **532 892**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Byggnader och mark

Not 9	<u>10 334 203</u>	<u>10 686 907</u>
	10 334 203	10 686 907

**Summa materiella anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

<u>10 334 703</u>	<u>10 687 407</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

8 000	8 000
-------	-------

Avräkningskonto HSB Östergötland

1 093 250	2 530 824
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

2 712	48 196
-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>67 635</u>	<u>64 317</u>
--------	---------------	---------------

**Summa kortfristiga fordringar**

<u>1 171 597</u>	<u>2 651 337</u>
------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	<u>3 300 000</u>	<u>1 000 000</u>
--------	------------------	------------------

**Summa kortfristiga placeringar**

<u>3 300 000</u>	<u>1 000 000</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>4 471 597</u>	<u>3 651 337</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>14 806 300</u>	<u>14 338 744</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	94 975	94 975
Fond för yttre underhåll	1 128 928	1 064 508
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 223 903</b>	<b>1 159 483</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 780 834	3 312 362
Årets resultat	615 887	532 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 396 721</b>	<b>3 845 254</b>

**Summa eget kapital****5 620 624** **5 004 737****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 517 037	8 632 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 517 037</b>	<b>8 632 897</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		115 860	115 860
Leverantörsskulder		286 830	318 459
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 250	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	259 699	265 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>668 639</b>	<b>701 110</b>

**Summa skulder****9 185 676** **9 334 007****Summa eget kapital och skulder****14 806 300** **14 338 744**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	615 887	532 892
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	352 704	352 704
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>968 591</u>	<u>885 596</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 166	17 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-32 471</u>	<u>-161 336</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b><u>978 286</u></b>	<b><u>741 580</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-115 860</u>	<u>-78 198</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-115 860</u></b>	<b><u>-78 198</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>862 426</b>	<b>663 382</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 530 824</b>	<b>2 867 442</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 393 250</b>	<b>3 530 824</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.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

**Fastighetslån**

5 915 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

**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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

**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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.



<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	3 032 880	3 032 880
	Hysesintäkt lokaler	59 388	59 388
	Hysesintäkt garage och bilplatser	94 500	83 980
	Hysesintäkt övrigt	28 614	1 600
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 000	126 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 620	22 726
		<b>3 363 002</b>	<b>3 326 574</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 034	14 477
	Bonus HSB Ostergötland	16 458	17 241
		<b>29 492</b>	<b>31 718</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-32 045	-28 495
	El	-71 938	-81 723
	Uppvärmning	-764 966	-793 897
	Vatten	-151 509	-169 271
	Renhållning	-84 513	-90 672
	TV, bredband, iptelefoni	-126 900	-135 739
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-439 532	-432 956
	Försäkringar	-43 109	-42 244
	Fastighetsskatt	-121 838	-117 188
	Övriga driftskostnader	-96 882	-80 796
		<b>-1 933 232</b>	<b>-1 972 980</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 713	-9 063
	Förvaltningskostnader	-130 069	-139 065
	Kostnader överlåtelse och pant	-24 372	-21 153
	Föreningsverksamhet	0	-224
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 572
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 901	-983
	Förbrukningsinventarier	-4 314	0
	Medlemsavgifter HSB	-33 600	-33 600
	Stämma och styrelse	-5 968	-8 422
		<b>-209 937</b>	<b>-215 082</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-110 580	-123 000
		<b>-110 580</b>	<b>-123 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-72 500	-62 500
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Revisionsarvode	-1 150	-1 150
	Sociala avgifter	-17 888	-14 431
	Utbildning	-1 063	-750
		<b>-93 601</b>	<b>-79 831</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-352 704	-352 704
		<b>-352 704</b>	<b>-352 704</b>



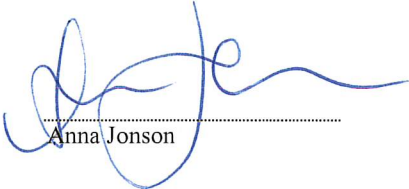
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2077			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		22 218 943	22 218 943		
Ingående anskaffningsvärde mark		100 000	100 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>22 318 943</b>	<b>22 318 943</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-11 632 036	-11 279 332		
Årets avskrivningar byggnader		-352 704	-352 704		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-11 984 740</b>	<b>-11 632 036</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>10 334 203</b>	<b>10 686 907</b>		
Bokförda värden byggnader		10 234 203	10 586 907		
Bokförda värden mark		100 000	100 000		
<b>Fastighetsbeteckning: Informatorn 2</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Informatorn 2	1957	38 617 000	23 400 000	62 017 000	43 088 000
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB Östergötland		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		45 260	43 109		
Upplupna ränteintäkter		1 375	208		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 000	21 000		
		<b>67 635</b>	<b>64 317</b>		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
HSB Östergötland		0,5 %	2020-02-29		
			3 300 000		
			<b>3 300 000</b>		
			<b>1 000 000</b>		
			<b>1 000 000</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>	
Nordea Hypotek AB	0,90%	2020-06-17	2 153 397	21 860	
Nordea Hypotek AB	0,77%	2020-12-03	3 762 000	38 000	
Nordea Hypotek AB	1,05%	2021-04-21	2 717 500	56 000	
			<b>8 632 897</b>	<b>115 860</b>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>8 517 037</b>	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				463 440	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 053 597	
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning			14 517 000	14 517 000	
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>14 517 000</b>	<b>14 517 000</b>	
<b>Not 14 Aktuell skatteskuld</b>					
Årets beräknade skatteskuld			6 250	1 600	
			<b>6 250</b>	<b>1 600</b>	

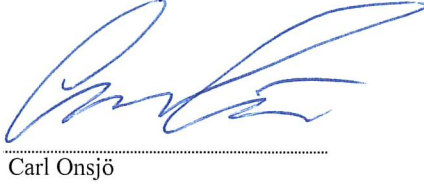


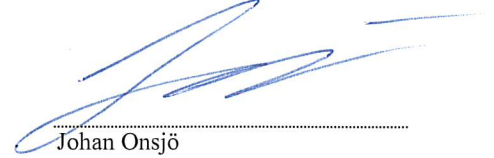
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

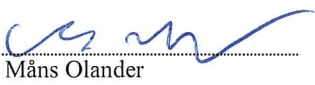
Upplupna räntekostnader	8 319	7 441
Förutbetalda årsavgifter och hyror	241 680	248 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 700	9 400
	<u>259 699</u>	<u>265 191</u>


Linköping den 25/02 2020

  
.....  
Anna Jonson

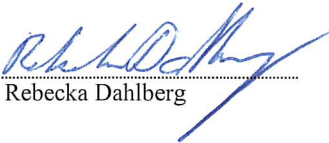
  
.....  
Carl Onsjö

  
.....  
Johan Onsjö

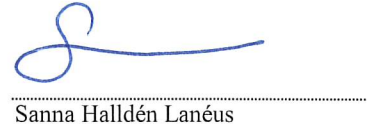
  
.....  
Måns Olander

  
.....  
Olov Öberg

  
.....  
Oscar Pihl

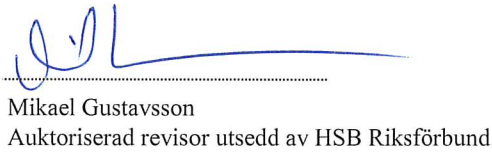
  
.....  
Rebecka Dahlberg

  
.....  
Robert Olsson

  
.....  
Sanna Halldén Lanéus

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-04

  
.....  
Nimalendiran Kailasanathan  
Revisor vald av föreningsstämman

  
.....  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Informatorn i Linköping, org.nr. 722000-1288

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Informatorn i Linköping för år 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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.

## 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 Informatorn i Linköping för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

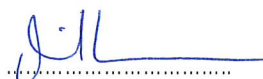
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 4 / 3 / 2020



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Nimalendiran Kailasanathan  
Av föreningen vald revisor