

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Giraffen i Linköping

Org nr 716402-7984

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 38: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 K3.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1986 på fastigheten Giraffen i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Skäggetorp Centrum 32 – 68.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 73 bostäder med en sammanlagd yta av 5 774,5 kvm, 34 garage och 8 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 79 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	29	1 978
3 rum	26	2 016
4 rum	12	1 083
5 rum	6	698
Lägenheter bostadsrätt	73	5 775
Garage	34	
Parkeringsplatser	8	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret Byte av belysning på stolpar innergård.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Tagg system för bokning av tvättstuga
2018	Installation solceller
2017	Enligt HSB underhållsplan
2016	Byte av hissar
2015	Tvättning av tak, byte av lås i alla dörrar
2014	Målning samt byte av plank

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbete behöver utföras 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 närmsta åren planeras lagning av delar av fasaden samt målning av plank år 2024 och asfaltering år 2026.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och jouravtal finns med HSB.

Under verksamhetsåret har Jan Svensson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

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

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Inga-Britt Gustavsson, ordförande
 Christopher Palm, vice ordförande
 Mare Marić, sekreterare
 Muriz Durmo, ledamot
 Agneta Gustafsson, HSB ledamot

I tur att avgå i styrelsen vid kommande föreningsstämma är styrelseledamöterna Inga-Britt Gustavsson och Christopher Palm.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av



Inga-Britt Gustavsson, Christopher Palm och Jan Svensson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 102 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 Juni 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Dariusz Jezierski vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Inga-Britt Gustavsson

Ersättare: Christopher Palm

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pero Marić

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 723 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 18 440 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 182 500 kr. Under året har föreningen amorterat 310 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 87 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 833 551 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 569	4 614	4 366	4 353	4 349
Rörelseresultat (tkr)	1 227	1 341	1 136	582	1 163
Resultat efter finansiella poster (tkr)	833	1 009	572	72	719
Balansomslutning (tkr)	37 497	36 780	36 536	37 305	36 945
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 062	1 839	1 718	1 521	1 887
Soliditet (%)	25 %	23%	20,5%	18,5%	18%

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	1 428 999	1 839 192	4 207 938	1 009 556	8 485 686
Resultatdisposition enligt Föreningsstämman			1 009 556	-1 009 556	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		269 000	-269 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-46 095	46 095		0
Årets resultat				833 551	833 551
Belopp vid årets utgång	1 428 999	2 062 097	4 994 590	833 551	9 319 237



Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	4 994 590
Årets resultat	<u>833 551</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	5 828 141

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 828 141
-------------------------	-----------

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	4 569 811	4 614 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 610	8 704
Summa rörelseintäkter		4 657 421	4 623 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 235 241	-2 049 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 340	-195 225
Underhåll enligt plan	Not 6	-46 095	-85 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-118 099	-135 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-826 741	-816 091
Summa rörelsekostnader		-3 429 515	-3 282 168
Rörelseresultat		1 227 906	1 341 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 439	17 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 534	-348 669
Övriga finansiella poster		-260	-610
Summa finansiella poster		-394 355	-331 454
Resultat efter finansiella poster		833 551	1 009 556
Årets resultat		833 551	1 009 556

AM



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Giraffen i Linköping

Org nr 716402-7984

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not9 28 862 086 29 668 612

Inventarier och installationer

Not 10 232 514 328 548

Summa materiella anläggningstillgångar

29 094 600 29 997 160

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

29 095 100 29 997 660

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

-720 0

Kundfordringar

0 1 334

Avräkningskonto HSB

2 516 098 1 954 103

Aktuell skattefordran

Not 12 313 4 109

Övriga kortfristiga fordringar

111 730 49 676

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 124 886 123 501

Summa kortfristiga fordringar

2 752 307 2 132 723

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 5 650 000 4 650 000

Summa kortfristiga placeringar

5 650 000 4 650 000

Summa omsättningstillgångar

8 402 307 6 782 723

Summa tillgångar

37 497 407 36 780 383

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 428 999	1 428 999
Fond för yttre underhåll	2 062 097	1 839 192
Summa bundet eget kapital	3 491 096	3 268 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 994 590	4 207 938
Årets resultat	833 551	1 009 556
Summa fritt eget kapital	5 828 141	5 217 495

Summa eget kapital

9 319 237	8 485 686
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	27 182 500
Summa långfristiga skulder		8 000 000	27 182 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 182 500	310 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	57 232	70 354
Leverantörsskulder		511 909	299 817
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	28 516	33 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	398 013	398 726
Summa kortfristiga skulder		20 178 170	1 112 197

Summa skulder

28 178 170	28 294 697
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

37 497 407	36 780 383
-------------------	-------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Giraffen i Linköping

Org nr 716402-7984

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	833 551	1 009 556
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	826 741	816 091
Erhållet momsavdrag för IMD-installation	75 819	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 736 111	1 825 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 589	58 793
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 473	-405 501
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 871 995	1 478 939
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	408 016
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	408 016
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-310 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 000	-360 000
Årets kassaflöde	1 561 995	1 526 955
Likvida medel vid årets början	6 604 103	5 077 148
Likvida medel vid årets slut	8 166 098	6 604 103

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2,9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 18 638 000 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.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Giraffen i Linköping

Org nr 716402-7984

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 173 660	4 173 660
	Hyresintäkt lokaler	3 240	3 240
	Hyresintäkt garage och bilplatser	173 010	168 156
	Hyresintäkt övrigt	3 600	3 850
	Årsavgift el	183 743	257 662
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 148	5 086
	Övriga fakturerade kostnader	6 647	2 820
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 763	0
		4 569 811	4 614 474
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	62 246	4 081
	Skattereduktion mikroproduktion av solel	6 924	0
	Övrigt	18 440	4 623
		87 610	8 704
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-333 121	-220 298
	El	-262 831	-297 572
	Uppvärmning	-475 046	-536 739
	Vatten	-147 799	-139 940
	Renhållning	-79 951	-74 896
	TV, bredband, iptelefoni	-105 133	-98 419
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 857	39 545
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-437 291	-431 211
	Försäkringar	-84 957	-80 907
	Fastighetsskatt	-121 727	-107 761
	Övriga driftskostnader	-180 528	-101 640
		-2 235 241	-2 049 838
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 300	-9 413
	Förvaltningskostnader	-134 278	-131 206
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 639	-5 116
	Föreningsverksamhet	-2 067	-2 574
	Kontorsutrustning och -material	-2 015	-2 732
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 856	-10 166
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
	Stämma och styrelse	-986	-4 818
		-203 340	-195 225
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-46 095	-85 250
		-46 095	-85 250
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-47 900	-57 800
	Vicevärdsarvode	-48 000	-48 000
	Övriga arvoden	-3 100	-5 300
	Övriga personalkostnader	0	-1 610
	Revisionsarvode	-3 700	-2 200
	Sociala avgifter	-15 399	-19 253
	Utbildning	0	-1 600
		-118 099	-135 763
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-806 526	-778 181
	Inventarier	-20 215	-37 910
	Summa avskrivningar	-826 741	-816 091

11

Not9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 072 404	41 480 420			
	Erhållet bidrag solceller	0	-408 016			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 916 716	1 916 716			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 989 120	42 989 120			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 320 508	-12 542 327			
	Årets avskrivningar byggnader	-806 526	-778 181			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 127 034	-13 320 508			
	Utgående bokfört värde	28 862 086	29 668 612			
	Bokförda värden byggnader	26 945 370	27 751 896			
	Bokförda värden mark	1 916 716	1 916 716			
	Fastighetsbeteckning:	Garaget 1 & Giraffen 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	48 000 000	18 600 000	66 600 000	66 600 000
	Lokaler	1986	775 000	966 000	1 741 000	1 741 000
			48 775 000	19 566 000	68 341 000	68 341 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		379 095		379 095	
	Erhållet momsavdrag IMD-installation		-75 819		0	
	Utgående anskaffningsvärden		303 276		379 095	
	Ingående avskrivningar		-50 547		-12 637	
	Årets avskrivningar		-30 328		-37 910	
	Förändring av avskrivningar		17 695		0	
	Utgående avskrivningar		-70 762		-50 547	
	Utgående bokfört värde		232 514		328 548	
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500		500	
			500		500	
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran		313		4 109	
			313		4 109	
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		88 855		0	
	Förutbetald kabel-TV och bredband		26 975		0	
	Upplupna ränteintäkter		3 296		1 938	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 760		121 563	
			124 886		123 501	

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	0,7%	2021-02-28	5 650 000	4 650 000
			<u>5 650 000</u>	<u>4 650 000</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Lämförsäkringar		1,94%	2022-09-30	8 200 000	200 000
Lämförsäkringar		1,72%	2021-09-30	10 000 000	0
Nordea		1,05%	2021-12-15	8 982 500	110 000
				<u>27 182 500</u>	<u>310 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 632 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	40 099 000	40 099 000
Summa ställda säkerheter	<u>40 099 000</u>	<u>40 099 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	70 354	70 354
Uttag	-13 122	0
	<u>57 232</u>	<u>70 354</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	17 610	20 457
Arbetsgivaravgifter	10 906	12 843
	<u>28 516</u>	<u>33 300</u>



HSB - där möjligheterna bor

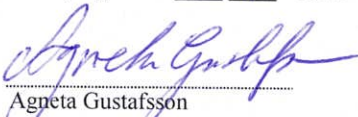
HSB brf Giraffen i Linköping

Org nr 716402-7984

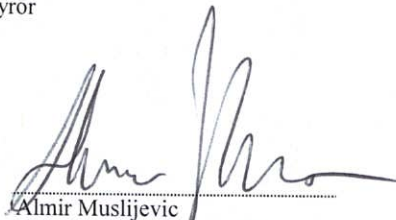
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

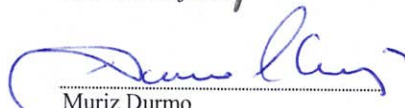
Upplupna räntekostnader	786	796
Upplupen revision	15 000	9 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	382 227	388 230
	398 013	398 726

Linköping den 15/4 2021

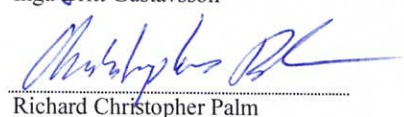

Agneta Gustafsson


Mare Marić


Almir Muslijevic


Muriz Durmo


Inga-Britt Gustavsson


Richard Christopher Palm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 0429


Dariusz Jezierski

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Giraffen Linköping, org.nr. 716402-7984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Giraffen 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

ben

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 Giraffen 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 29 / 4 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Dariusz Jezewski

Av föreningen vald revisor