



# ÅRSREDOVISNING

2018-09-01—2019-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
STRANDSKATAN I KRISTINEHAMN**



**HSB – där möjligheterna bor**

# HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn

Årsredovisning 2018-09-01 - 2019-08-31



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**188 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2721 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**156 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**575 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Strandskatan med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Strandskatan 20 och 21  
Byggnadsår 1959, Värdeår 1959.

Adress: Stampbrogatan 20, 26 och 28  
Stampbrogatan 18, 22, och 24

|                          |        | Antal | Ytor m <sup>2</sup> |
|--------------------------|--------|-------|---------------------|
| Lägenheter, bostadsrätt  | 1 RoK  | 6     | 219                 |
|                          | 2 RoK  | 30    | 1755                |
|                          | 3 RoK  | 108   | 7770                |
|                          | Totalt | 144   | 9744                |
| Lokaler                  |        | 1     | 61                  |
| Garage                   |        | 72    |                     |
| Parkeringsplatser med el |        | 28    |                     |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2019-04-10.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 januari 2019. I stämman deltog 50 personer, därav 44 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämmor hölls den 5 december 2018 och den 24 april 2019 med anledning av ändring av stadgarna samt val av ledamoter och ordförande.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Leif Davidsson     | ordförande, avgått ur styrelsen 2019-04-24 |
| Kurt Jonsson       | ordförande, från 2019-04-25                |
| Gunn-Maria Ström   | vice ordförande                            |
| Lovisa Blomqvist   | sekreterare                                |
| Lennart Holmdahl   | ledamot                                    |
| Lars Arenström     | ledamot                                    |
| Jessica Andersson  | ledamot                                    |
| Fredrik Wendland   | ledamot, från 2019-04-25                   |
| Lars-Erik Näsström | ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn        |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kurt Jonsson, Gunn-Maria Ström, Lovisa Blomqvist och Lars Arenström.

Styrelsen har under året hållit 14 (13) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Holmdahl, Jessica Andersson, Gunn-Maria Ström och Lars Arenström två i förening.

HSB Kristinehamn har anlitats för vicevärduppdraget fr o m 2019-04-01, innan det var det Mikael Österberg och Lars Arenström vicevärdar.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Monica Stahre-Lindblad med Monica Johansson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB Kristinehamns fullmäktige.

Valberedning har varit Olle Mogren (sammankallande) och Ann-Christine Lumberg och Åke Lindblad.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

| <b><u>Åtgärd</u></b>                         | <b><u>År</u></b> |
|----------------------------------------------|------------------|
| Relineing av vattenledningar                 | 2005             |
| Inglasning och byte av balkonger             | 2011             |
| Fönsterbyte                                  | 2003             |
| Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar | 2013             |
| Stambyte                                     | 2018-2019        |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skyddsrummen är besiktade och godkända.

Stambyte i samtliga 6 hus startade i januari 2019 och kommer att pågå in i år 2020. Entreprenör är Bra Bygg i Kristinehamn. Beräknad kostnad är totalt ca 21 mkr. Nedlagda kostnader t o m 2019-08-31 ca 9 mkr. Föreningen har ett lånelöfte från Handelsbanken på 21 mkr, varav knappt 9,3 mkr har lyfts t o m 2019-08-31. Avgiftshöjningar i samband med stambytet kommer att ske när samtliga hus är åtgärdade, vilket är planerat till våren 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 13 mars 2018.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 9 april 2018.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 10 % fr o m 2019-01-01 uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 575 (523) kr/m<sup>2</sup>. Årsavgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2020-01-01.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 161 (161) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 6 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

|                                   | 2018-2019 | 2017-2018 | 2016-2017 | 2015-2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 5 957     | 5 582     | 5 459     | 5 279     |
| Rörelseresultat                   | 1105      | 487       | 751       | 830       |
| Resultat efter finansiella poster | 757       | 181       | 440       | 520       |
| Balansomslutning                  | 32 929    | 22 998    | 22 678    | 22 739    |
| Avgifts- och hyresbortfall, %     | 0,3       | 0,3       | 0,3       | 0,3       |
| Soliditet %                       | 14        | 17        | 16        | 14        |



## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|                                               | Insatser       | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Ingående kapital enl fastställd balansräkning | 436 845        | 1 421 945        | 1 852 587           | 181 394        |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut:                 |                |                  | 181 394             | -181 394       |
| Reservering till UH-fond                      |                | 223 000          | -223 000            |                |
| Ianspråktagande av UH-fond                    |                | -403 322         | 403 322             |                |
| Årets resultat                                |                |                  |                     | 757 317        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>436 845</b> | <b>1 241 623</b> | <b>2 214 303</b>    | <b>757 317</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                  |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                                              | 2 033 981      |
| Årets resultat                                                   | 757 317        |
| Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan       | -223 000       |
| Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | <u>403 322</u> |
| Till stämmans förfogande                                         | 2 971 620      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | <u>2 971 620</u> |
| Summa               | 2 971 620        |

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





## RESULTATRÄKNING

2018-09-01

2017-09-01

2019-08-31

2018-08-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

5 956 790

5 582 150

### Summa rörelseintäkter

5 956 790

5 582 150

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-3 289 974

-3 480 440

Övriga externa kostnader

Not 4

-371 897

-331 758

Underhåll enligt plan

Not 5

-403 322

-486 071

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-102 411

-113 363

Av- och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

Not 7

-683 810

-683 810

### Summa rörelsekostnader

-4 851 413

-5 095 443

### Rörelseresultat

1 105 377

486 707

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

400

802

Räntekostnader och liknande resultatposter

-348 460

-300 793

Övriga finansiella poster

Not 8

0

-5 323

### Summa finansiella poster

-348 060

-305 313

### Årets resultat

757 317

181 394

## Tilläggsupplysning

Årets resultat

757 317

181 394

Reservering till fond för yttre underhåll

-223 000

-222 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

403 322

486 071

### Överföring till balanserat resultat

937 639

445 465



| Balansräkning | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 18 836 707        | 19 520 517        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | 9 283 685         | 64 981            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>28 120 392</b> | <b>19 585 498</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>28 120 892</b> | <b>19 585 998</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 518          | 935            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 19 575         | 13 335         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 404 377        | 274 507        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>425 470</b> | <b>288 777</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |          |                |
|---------------------------------------|--------|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 13 | 0        | 400 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>0</b> | <b>400 000</b> |

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 14 | 4 382 755        | 2 723 247        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>4 382 755</b> | <b>2 723 247</b> |

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>4 808 225</b> | <b>3 412 024</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <b>32 929 117</b> | <b>22 998 022</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|



| Balansräkning | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 436 845          | 436 845          |
| Fond för yttre underhåll         | 1 241 623        | 1 421 945        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 678 468</b> | <b>1 858 790</b> |

#### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 214 303        | 1 852 587        |
| Årets resultat                  | 757 317          | 181 394          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>2 971 620</b> | <b>2 033 981</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>4 650 088</b> | <b>3 892 771</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                |
|-----------------------------------|--------|-------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 17 583 808        | 425 756        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>17 583 808</b> | <b>425 756</b> |

#### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 9 092 321         | 17 351 753        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 41 334            | 42 961            |
| Leverantörsskulder                           |        | 735 679           | 348 750           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 43 380            | 2 580             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 0                 | 5 503             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 782 508           | 927 949           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>10 695 221</b> | <b>18 679 496</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>28 279 029</b> | <b>19 105 252</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>32 929 117</b> | <b>22 998 022</b> |
|-------------------|-------------------|



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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Avskrivning fastighet**

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 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. Under året har bostadsbyggnad skrivits av med i genomsnitt 2,5% och garagebyggnad med i genomsnitt 3%.

### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2019.

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

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 5 435 656                | 5 062 532                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 251 970                  | 250 390                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 256 965                  | 257 014                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 8 278                    | 12 214                   |
|       | Övriga fakturerade kostnader                                         | 3 910                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 11                       | 0                        |
|       |                                                                      | <b>5 956 790</b>         | <b>5 582 150</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -419 553                 | -406 502                 |
|       | El                                                                   | -696 602                 | -639 183                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -491 141                 | -522 719                 |
|       | Vatten                                                               | -342 105                 | -317 577                 |
|       | Renhållning                                                          | -139 448                 | -131 759                 |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -101 402                 | -100 411                 |
|       | Obligatoriska besiktningar                                           | -29 886                  | -49 500                  |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -30 074                  | -20 252                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -703 535                 | -1 028 195               |
|       | Försäkringar                                                         | -108 564                 | -138 580                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -140 400                 | -99 600                  |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -87 263                  | -26 161                  |
|       |                                                                      | <b>-3 289 974</b>        | <b>-3 480 440</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                                              | -15 600                  | -12 975                  |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -263 085                 | -256 957                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -7 614                   | -14 252                  |
|       | Kontorsutrustning och -material                                      | -1 710                   | -1 928                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -3 783                   | -1 801                   |
|       | Konsulter                                                            | -31 000                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -43 600                  | -43 600                  |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -5 505                   | -245                     |
|       |                                                                      | <b>-371 897</b>          | <b>-331 758</b>          |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll tvättstuga                                                 | 0                        | -29 356                  |
|       | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                 | -231 491                 | -106 715                 |
|       | Underhåll installationer                                             | -74 375                  | 0                        |
|       | Underhåll huskropp utvändigt                                         | -88 925                  | 0                        |
|       | Underhåll tak                                                        | 0                        | -350 000                 |
|       | Underhåll garage och bilplatser                                      | -8 531                   | 0                        |
|       |                                                                      | <b>-403 322</b>          | <b>-486 071</b>          |



|       |                           | 2018-09-01      | 2017-09-01      |
|-------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Not 6 | Personalkostnader         | 2019-08-31      | 2018-08-31      |
|       | Medelantal anställda      | 0               | 0               |
|       | Arvode till styrelsen     | -57 978         | -43 950         |
|       | Vicevärdsarvode           | -23 800         | -40 800         |
|       | Övriga arvoden            | 0               | -500            |
|       | Övriga personalkostnader  | -4 530          | -5 172          |
|       | Revisionsarvode           | -2 000          | -1 800          |
|       | Sociala avgifter          | -14 103         | -21 141         |
|       |                           | <b>-102 411</b> | <b>-113 363</b> |
| Not 7 | Avskrivningar             |                 |                 |
|       | Byggnader                 | -683 810        | -683 810        |
|       |                           | <b>-683 810</b> | <b>-683 810</b> |
| Not 8 | Övriga finansiella poster |                 |                 |
|       | Bankavgifter              | 0               | -5 323          |
|       |                           | <b>0</b>        | <b>-5 323</b>   |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 26 971 172        | 26 736 747        |
| Årets försäljning, utrangering byggnad          | 0                 | -173 138          |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | 407 563           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 1 935 000         | 1 935 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>28 906 172</b> | <b>28 906 172</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                   |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -9 385 655         | -8 874 983        |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                 | 0                  | 173 138           |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -683 810           | -683 810          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-10 069 465</b> | <b>-9 385 655</b> |

**Utgående bokfört värde**

**18 836 707      19 520 517**

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 16 901 707 | 17 585 517 |
| Bokförda värden mark      | 1 935 000  | 1 935 000  |

**Fastighetsbeteckning:** Strandskatan 20 och 21

**Värdeår:** 1959

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 36 000 000        | 10 800 000        | 46 800 000        | 33 200 000        |
|                       | <b>36 000 000</b> | <b>10 800 000</b> | <b>46 800 000</b> | <b>33 200 000</b> |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar |  |  |
|--------|-------------------------|--|--|
|--------|-------------------------|--|--|

|                                               |                  |               |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 64 981           | 0             |
| Årets Investering                             | 9 218 704        | 64 981        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>9 283 685</b> | <b>64 981</b> |

| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  |  |
|--------|----------------------------------------|--|--|
|--------|----------------------------------------|--|--|

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |



| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|--------|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetald försäkring                              | 73 324         | 71 902         |
|        | Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 33 556         | 32 192         |
|        | Förutbetald administration                          | 18 015         | 20 037         |
|        | Förutbetald fastighetsskötsel                       | 127 083        | 116 070        |
|        | Upplupen intäkt el, värme, vatten                   | 19 669         | 19 573         |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 132 730        | 14 733         |
|        |                                                     | <b>404 377</b> | <b>274 507</b> |

| Not 13 | Kortfristiga placeringar |           |            |                |
|--------|--------------------------|-----------|------------|----------------|
|        |                          | Räntesats | Konv.datum |                |
|        | Placering HSB 3 mån      | 0,20%     | 2018-09-01 | 0              |
|        |                          |           |            | <b>0</b>       |
|        |                          |           |            | <b>400 000</b> |

| Not 14 | Bank   |                  |                  |
|--------|--------|------------------|------------------|
|        | Nordea | 4 382 755        | 2 723 247        |
|        |        | <b>4 382 755</b> | <b>2 723 247</b> |



| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

| Låneinstitut                                                     | Räntesats | Konv.datum |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 1 411 646         |
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 1 346 185         |
| Stadshypotek                                                     | 4,80%     | Rörligt    | 425 756           | 430 596           |
| Stadshypotek                                                     | 1,54%     | 2021-12-30 | 4 592 500         | 4 702 500         |
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 1 000 000         |
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 758 161           |
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 430 460           |
| Stadshypotek                                                     | 1,85%     | Rörligt    | 4 592 500         | 4 702 500         |
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 995 461           |
| Stadshypotek                                                     | -         | Rörligt    | 0                 | 2 000 000         |
| Stadshypotek                                                     | 1,73%     | 2023-03-01 | 6 033 997         |                   |
| Stadshypotek                                                     | 1,53%     | 2021-04-30 | 3 305 499         |                   |
| Stadshypotek                                                     | 1,55%     | 2020-04-30 | 3 715 865         |                   |
| Stadshypotek                                                     | 1,50%     | 2022-06-01 | 4 010 012         |                   |
|                                                                  |           |            | <b>26 676 129</b> | <b>17 777 509</b> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                   |           |            | 17 583 808        | 425 756           |
| Kortfristig del exklusive amorteringar                           |           |            | 8 575 417         | 17 025 289        |
| Amorteringar nästa år                                            |           |            | 516 904           | 326 464           |
|                                                                  |           |            | <b>26 676 129</b> | <b>17 777 509</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                     |           |            | 2 067 616         | 1 305 856         |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) |           |            | 24 091 609        | 16 145 189        |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                        |           |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                             |           |            | 39 873 000        | 18 873 000        |
| varav i eget förvar                                              |           |            |                   |                   |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                  |           |            | <b>39 873 000</b> | <b>18 873 000</b> |

| Not 16 | Medlemmarnas inre fond |               |               |
|--------|------------------------|---------------|---------------|
|        | Ingående värde         | 42 961        | 42 961        |
|        | Uttag                  | -1 627        | 0             |
|        |                        | <b>41 334</b> | <b>42 961</b> |



| <b>Not 17</b> | <b>Aktuell skatteskuld</b>                          | <b>2019-08-31</b> | <b>2018-08-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Årets beräknade skatteskuld                         | 43 380            | 2 580             |
|               |                                                     | <b>43 380</b>     | <b>2 580</b>      |
| <b>Not 18</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
|               | Personalens källskatt                               | 0                 | 1 020             |
|               | Arbetsgivaravgifter                                 | 0                 | 913               |
|               | Övriga kortfristiga skulder                         | 0                 | 3 570             |
|               |                                                     | <b>0</b>          | <b>5 503</b>      |
| <b>Not 19</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                   |                   |
|               | Upplupna löner och arvoden                          | 47 958            | 45 750            |
|               | Upplupna sociala avgifter                           | 11 251            | 14 374            |
|               | Upplupna räntekostnader                             | 55 883            | 39 582            |
|               | Upplupen revision                                   | 12 500            | 12 500            |
|               | Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 455 798           | 430 718           |
|               | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 199 118           | 385 025           |
|               |                                                     | <b>782 508</b>    | <b>927 949</b>    |



Kristinehamn den 12/11-2019

Kurt Jonsson

Gunn-Maria Ström

Lovisa Blomqvist

Lennart Holmdahl

Lars-Erik Näsström

Jessica Andersson

Lars Arenström

Fredrik Wendland

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/11 2019

Monica Stahre-Lindblad  
Av föreningen vald revisor

Åsa Axell  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn, org.nr.773600-0345

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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.

### **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 Strandskatan i Kristinehamn för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Kristinehamn den 26/11 2019



Åsa Axell

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Monica Stahre-Lindblad

Av föreningen vald revisor



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Kristinehamn  
Hamnvägen 6, 681 30 Kristinehamn  
Tel 0550-341 00 Fax 0550-831 41  
e-post: [info.kristinehamn@hsb.se](mailto:info.kristinehamn@hsb.se)  
[www.hsb.se/kristinehamn](http://www.hsb.se/kristinehamn)