

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Allén i Norrköping

Org.nr. 725000-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 - 2019-08-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2018. Stämman beslutade enhälligt i ett andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                   |                       |                    |
|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Thomas Adolfson   | ordförande            |                    |
| Camilla Edman     | sekreterare           | t.o.m. 2019-04-03  |
| Michael Viklander | ledamot               |                    |
| Ulf Nilsson       | ledamot, sekreterare  | i tur att avgå     |
| Admir Murtic      | ledamot               | i tur att avgå     |
| Frida Wickström   | ledamot               | i tur att avgå     |
| Lars W Eriksson   | ledamot utsedd av HSB | t.o.m. 2018-12-31  |
| Magnus Eriksson   | ledamot utsedd av HSB | fr.o.m. 2019-02-15 |

Firmatecknare har varit Thomas Adolfsson, Admir Murtic, Ulf Nilsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Cecilia Gullman med Susanne Wieselgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



HSB – där möjligheterna bär

**HSB Brf Allén i Norrköping**  
Org.nr 725000-0911

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Thomas Adolfsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Admir Murtic som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Kristine Tuvéne (sammankallande) och Mirsada Panjeta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Beckershov nr 4, i Norrköpings kommun med adress Bergslagsgatan 67-75. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 54 bostäder om 3 460,5 m<sup>2</sup>, lokaler och garage om 286 m<sup>2</sup>. Antal garageplatser är 11 st. varav två är motorcykelplatser. Det finns 22 parkeringsplatser varav 12 st. har eluttag.

#### Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 5 st.  | 1 rum och kök |
| 35 st. | 2 rum och kök |
| 10 st. | 3 rum och kök |
| 4 st.  | 4 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| År      | Åtgärd                                                                                                                                                                                            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1990/91 | Renovering av badrum, nya ytskikt på väggar och golv.                                                                                                                                             |
| 1990/91 | Utbyte av rörinstallationer och golvbrunnar. Installation av avstängningskranar.                                                                                                                  |
| 1997/98 | Fasader tilläggsisolerades samt bekläddes med fasadtegel.                                                                                                                                         |
| 1997/98 | Utbyte av fönster. Omläggning av dränering och iordningställande av mark. Målning av källarutrymmen.                                                                                              |
| 2000    | PCB-analys av byggnaden. Analysen gav besked om att fogmassan är godkänd och ingen sanering krävdes.                                                                                              |
| 2006    | Infodring av stammar och stickrör.                                                                                                                                                                |
| 2007    | Balkongrenovering.                                                                                                                                                                                |
| 2008/09 | Radonmätning med godkänt resultat.                                                                                                                                                                |
| 2010    | Byte av samtliga lägenhetsdörrar. Fastighetsboxar installerades i entréerna.                                                                                                                      |
| 2012    | Totalrenovering och tillbyggnad av tvättstuga.                                                                                                                                                    |
| 2013    | Alla stamventiler byttes på värmesidan.                                                                                                                                                           |
| 2014    | Takentréer byggdes samt byte till en mer energisnål fjärrvärme-central.                                                                                                                           |
| 2015    | Alla källarfönster i fastigheten målades.                                                                                                                                                         |
| 2016    | Montering av armaturer på stolpar i planteringen på den nygjorda framsidan. Föreningen tecknade ett 5-årigt gruppavtal med Telia som innebar uppgradering av bredband och utökning av tv-kanaler. |
| 2017    | Ytrenovering av tak som även har utrustats med brand- och säkerhetsstege enligt EU normer.                                                                                                        |
| 2018    | Stamspolning                                                                                                                                                                                      |



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Allén i Norrköping**  
Org.nr 725000-0911

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <i>Leverantör</i>       | <i>Avtalstyp</i>             |
|-------------------------|------------------------------|
| HSB Östra               | Ekonomisk förvaltning        |
| Ekströms fastighetsstad | Städning, t.o.m. 2019-10-18  |
| Eon                     | Elavtal                      |
| Eon                     | Fjärrvärme                   |
| Telia                   | Bredband, tv och IP telefoni |
| Trygg Hansa             | Fastighetsförsäkringar       |

Som vicevärd har Michael Viklander fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-26 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

| <i>Åtgärd</i>                                      | <i>Belopp</i> |
|----------------------------------------------------|---------------|
| OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) | 30 876 kr     |

OVK-besiktning gjordes 2018-09-04, energideklaration är utförd av HSB 2019-03-15. Föreningen har investerat i en ny flaggstång med invändiga linor och vev.

Föreningen har en evig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Övrig föreningsinformation

Styrelsen har tecknat ett avtal med NA-allservice om snöröjning. Samarbetet med HSB Brf Bergslaget fortsätter med att hitta förmånliga avtal.

### Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69 (68). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under år 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Tomträttsavgälden till Norrköpings kommun är oförändrad, 55 632 kr/år till och med 2020-12-31. Nytt belopp 234 000 kr/år fr.o.m. 2021-01-01 (t.o.m. 2040-12-31). *NA*

## Flerårsöversikt

|                                 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 1 967     | 1 967     | 1 967     | 1 967     | 1 967     |
| Årets resultat, tkr             | 179       | 160       | 125       | 66        | 299       |
| Balansomslutning, tkr           | 5 733     | 5 633     | 5 588     | 5 453     | 5 370     |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 569       | 569       | 569       | 569       | 569       |
| Driftkostnad, kr/kvm *          | 524       | 519       | 478       |           |           |
| Ränta, kr/kvm                   | 14        | 22        | 30        |           |           |
| Lån, kr/kvm                     | 1 028     | 1 055     | 1 064     |           |           |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 548       | 500       | 395       | 342       | 302       |
| Likviditet %                    | 351 %     | 411 %     | 323 %     |           |           |
| Soliditet %                     | 30 %      | 27 %      | 25 %      |           |           |

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

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

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 569 kr/m<sup>2</sup> inklusive hushållsel.

*W*

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång                                            | 259 510  | 499 740                 | 624 120                | 159 863           | 1 543 234 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |          |                         | 159 863                | -159 863          | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          | 79 000                  | -79 000                |                   | 0         |
| lanspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          | -30 876                 | 30 876                 |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |          |                         |                        | 178 712           | 178 712   |
| Belopp vid<br>årets utgång                                            | 259 510  | 547 864                 | 735 860                | 178 712           | 1 721 946 |

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                   | 735 860        |
| Årets resultat                        | 178 712        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>914 572</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Till balanserat resultat överförs | 914 572 |
|-----------------------------------|---------|

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



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

### RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           | 1   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 2 149 236                | 2 149 926                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 17 972                   | 30 006                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>2 167 208</b>         | <b>2 179 932</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 394 466               | -1 395 847               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -171 658                 | -185 370                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -30 876                  | -47 238                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -247 962                 | -216 404                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -98 296                  | -98 296                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 943 258</b>        | <b>-1 943 154</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>223 950</b>           | <b>236 778</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 2 777                    | 747                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -48 014                  | -77 662                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-45 237</b>           | <b>-76 915</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>178 712</b>           | <b>159 863</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>178 712</b>           | <b>159 863</b>           |

### Tilläggsupplysning

|                                              |                |               |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|
| Årets resultat                               | 178 712        | 159 863       |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -79 000        | -151 501      |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 30 876         | 47 238        |
| <b>Överskott</b>                             | <b>130 588</b> | <b>55 600</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

725



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 8   | 3 597 847        | 3 696 143        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>3 597 847</b> | <b>3 696 143</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 500              | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>3 598 347</b> | <b>3 696 643</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |     | 3 360            | 6 930            |
| Övriga fordringar                              |     | 73               | 73               |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 544 157          | 0                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 86 698           | 95 918           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>634 288</b>   | <b>102 921</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11  | 1 500 000        | 1 400 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>1 500 000</b> | <b>1 400 000</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | 12  | 0                | 433 179          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>0</b>         | <b>433 179</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 134 288</b> | <b>1 936 100</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>5 732 635</b> | <b>5 632 742</b> |

na



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|----------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                  |                  |
| Insatser                                                 |     | 259 510          | 259 510          |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 547 864          | 499 740          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                         |     | <i>807 374</i>   | <i>759 250</i>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                                      |     | 735 860          | 624 120          |
| Årets resultat                                           |     | 178 712          | 159 863          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                          |     | <i>914 572</i>   | <i>783 984</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>1 721 946</b> | <b>1 543 234</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                              | 13  | 3 402 978        | 2 244 220        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>3 402 978</b> | <b>2 244 220</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14  | 154 092          | 1 405 942        |
| Leverantörsskulder                                       |     | 76 770           | 26 998           |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 2 896            | 6 608            |
| Övriga skulder                                           | 15  | 3 025            | 32 666           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 16  | 370 929          | 373 075          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>607 711</b>   | <b>1 845 289</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>5 732 635</b> | <b>5 632 742</b> |

*A*

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,1 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt den senast inlämnade inkomstdeklarationen.

### 2 Nettoomsättning

2018/2019 2017/2018

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 1 967 436        | 1 967 436        |
| Hyor                         | 93 600           | 93 300           |
| Hysesbortfall                | -6 000           | -3 900           |
| Kabel-tv/bredband            | 93 800           | 87 640           |
| Gemensamhetslokal            | 0                | 1 050            |
| Gästrum / Övernattningsrum   | 400              | 4 400            |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 149 236</b> | <b>2 149 926</b> |

### 3 Övriga rörelseintäkter

2018/2019 2017/2018

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgift                | 3 266         | 1 591         |
| Pantförskrivningsavgift          | 2 305         | 5 845         |
| Bonus                            | 4 617         | 20 673        |
| Övriga ersättningar och intäkter | 760           | 760           |
| Andrahandsuthyrningar            | 7 024         | 1 137         |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>    | <b>17 972</b> | <b>30 006</b> |

*Handwritten signature*

| 4 Driftskostnader                           | 2018/2019        | 2017/2018        |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                           | 143 519          | 143 118          |
| Elavgifter                                  | 301 437          | 259 405          |
| Uppvärmningsavgifter                        | 261 301          | 274 058          |
| Vatten och avlopp                           | 101 899          | 125 532          |
| Sophämtning                                 | 54 525           | 47 845           |
| Övrig renhållning                           | 9 875            | 7 575            |
| Försäkringar                                | 34 478           | 33 997           |
| Tomträttsavgäld                             | 55 632           | 55 632           |
| Kabel-tv                                    | 188 356          | 213 532          |
| Snörenhållning                              | 28 060           | 22 386           |
| Fastighetsskötsel, Grundavtal               | 74 206           | 124 401          |
| Städ, Grundavtal                            | 43 725           | 0                |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 78 308           | 76 098           |
| Förbrukningsinventarier                     | 16 646           | 12 268           |
| Övriga kostnader                            | 2 500            | 0                |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>1 394 466</b> | <b>1 395 847</b> |

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2018/2019      | 2017/2018      |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 8 655          | 9 931          |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 106 673        | 103 619        |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 12 216         | 12 116         |
| Konsultarvoden                                 | 0              | 3 950          |
| Medlemsavgift HSB                              | 22 250         | 22 250         |
| Övriga kostnader, avdragsgilla                 | 0              | 500            |
| Möteskostnader                                 | 7 734          | 10 135         |
| Fritidsverksamhet                              | 3 121          | 3 351          |
| Överlåtelseavgift                              | 5 571          | 7 436          |
| Kostnad för hemsida                            | 4 463          | 4 333          |
| Juridisk konsult                               | 0              | 7 250          |
| Kreditupplysning                               | 750            | 500            |
| Inkasso                                        | 225            | 0              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>171 658</b> | <b>185 370</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2018/2019     | 2017/2018     |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Underhåll enligt plan              | 30 876        | 47 238        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>30 876</b> | <b>47 238</b> |

14

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2018/2019      | 2017/2018      |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                            | 86 800         | 92 390         |
| Arvode vicevärd                            | 25 000         | 25 000         |
| Arvode föreningsvald revisor               | 2 500          | 2 500          |
| Övriga arvoden                             | 76 740         | 45 700         |
| Sociala avgifter                           | 56 922         | 50 814         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>247 962</b> | <b>216 404</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark                                        | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2080              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1961              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 8 912 391         | 8 912 391         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>8 912 391</b>  | <b>8 912 391</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                      | -5 216 248        | -5 117 953        |
| Årets avskrivningar                                         | -98 296           | -98 296           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-5 314 544</b> | <b>-5 216 249</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>3 597 847</b>  | <b>3 696 142</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 27 000 000        | 20 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 395 000           | 390 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 15 400 000        | 7 200 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>42 795 000</b> | <b>27 590 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Beckershov 4

78

| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav                  |  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
|-----------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Andel i HSB                                               |  | 500              | 500              |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |  | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           |  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              |  | 86 698           | 95 918           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |  | <b>86 698</b>    | <b>95 918</b>    |
| 11 Övriga kortfristiga placeringar                        |  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
| Räntebärande konto HSB                                    |  | 1 500 000        | 1 400 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                     |  | <b>1 500 000</b> | <b>1 400 000</b> |
| 12 Kassa och bank                                         |  | 2019-08-31       | 2018-08-31       |
| Swedbank                                                  |  | 0                | 433 179          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                               |  | <b>0</b>         | <b>433 179</b>   |

### 13 Skulder till kreditinstitut

2019-08-31 2018-08-31

| Låneinstitut                                                          | Ränta | Konv datum |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek AB                                                       | 1,43  | 2024-01-30 | 549 000          | 0                |
| Stadshypotek AB                                                       | 1,49  | 2023-10-30 | 763 850          | 772 042          |
| Stadshypotek AB                                                       | 1,40  | 2023-03-30 | 847 400          | 856 440          |
| Stadshypotek AB                                                       | 1,29  | 2023-06-30 | 1 396 820        | 1 411 680        |
| Swedbank AB                                                           | 0,86  | 2018-10-28 | 0                | 610 000          |
|                                                                       |       |            | <b>3 557 070</b> | <b>3 650 162</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                              |       |            | 154 092          | 32 092           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till               |       |            | 0                | 1 373 850        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                 |       |            | <b>3 402 978</b> | <b>2 244 220</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            |       |            | 616 368          |                  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) |       |            | 2 786 610        |                  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                             |       |            |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                |       |            | 3 870 000        | 3 870 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                       |       |            | <b>3 870 000</b> | <b>3 870 000</b> |

### 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2019-08-31 2018-08-31

|                                                                        |                |                  |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)  | 154 092        | 32 092           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | 0              | 1 373 850        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>154 092</b> | <b>1 405 942</b> |

### 15 Övriga skulder

2019-08-31 2018-08-31

|                                          |              |               |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| Personalens källskatt                    | 0            | 336           |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 0            | 351           |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 3 025        | 31 979        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>3 025</b> | <b>32 666</b> |

### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

|                         |              |               |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 31 979       | 31 979        |
| Uttag under året        | -28 954      | 0             |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>3 025</b> | <b>31 979</b> |

HA

| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                          | 149 760        | 146 380        |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter           | 46 753         | 45 766         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 093          | 5 090          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 13 503         | 32 694         |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                       | 156 819        | 143 145        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>370 928</b> | <b>373 075</b> |

Norrköping 2019-10-30



Thomas Adolfson



Admir Murtic



Ulf Nilsson



Michael Viklander



Frida Wickström



Magnus Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/11-2019



Cecilia Gullman  
Av föreningen vald revisor



Joakim Häll  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Allén i Norrköping, org.nr. 725000-0911

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **HSB Brf Allén i Norrköping** för år 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn 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. 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 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.

JK

## 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 Allén i Norrköping** för år 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. Revisorn 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 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.

Norrköping den 6 / 11 - 2019



Joakim Häll  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Cecilia Gullman  
Av föreningen vald revisor