



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Björkdungen i Norrköping

Org.nr. 725000-0465

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-09-01 - 2020-08-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

## 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 2017-10-30. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2020.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                       |                 |                |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Anna-Lena Ireson      | Ordförande      | i tur att avgå |
| Sebastian Bergström   | Vice ordförande | i tur att avgå |
| Marianne A Söderström | Sekreterare     | i tur att avgå |
| Nina Törling          | Ledamot         | i tur att avgå |
| Håkan Svernell        | Ledamot         |                |
| Linda Holmqvist       | Utsedd av HSB   |                |

Firmatecknare har varit Sebastian Bergström och Anna-Lena Ireson i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Tuija Pietilä, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Marianne A Söderström som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Anna-Lena Ireson som suppleant. 

## Valberedning

Valberedningen har varit David Bocian, sammankallande och Rasmus Svenman.

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kalven nr 1 och 4 i Norrköpings kommun med adress Hörngatan 16 och Södra Promenaden 78-82. Husen färdigställdes år 1930 och innehåller 58 bostäder om 3 258 m<sup>2</sup>, 2 lokaler om 198 m<sup>2</sup>. En av lokalerna är en bostadsrättslokal.

### Lägenhetsfördelning:

|        |                  |
|--------|------------------|
| 18 st. | 2 rum och kokvrå |
| 22 st. | 1 rum och kök    |
| 12 st. | 2 rum och kök    |
| 5 st.  | 3 rum och kök    |
| 1 st.  | 4 rum och kök    |

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

En genomgripande ombyggnad genomfördes 1980/81 med nya fasader, nya fönster, installation av till- och frånluftsventilation, byte av stammar, renovering av kök och badrum och målning av trapphus.

Samtidigt byggdes det gamla konditoriet om till en lägenhet.

Samtliga fönster målades om 1998. En drop-in-tvättstuga installerades 2003.

Ombyggnad av ventilation 2004-2005. Omfogning av fasader 2005.

Målning av fönster och injustering av ventilation i samtliga lägenheter utfördes 2006.

Målning av balkonger och montering av värmekablar i hängrännor utfördes 2007

Badrumsrenovering och OVK-besiktning samt målning av tak- och fotplåt utfördes 2008.

Färgning av putsade pelare och målning av taksprång samt smidesräcken utfördes 2009.

Reparation av takvärmeanläggningen utfördes 2011.

2015 iordningställdes en samlingslokal och mötesrum. Byte av tjärpapp och trall gjordes på balkonggolvet.

2016 Ombyggnad av gård och fällning av träd. Installation av ny kabel-

TV/bredbandsleverantör. Inköp och uppställning av 3 st källsorteringsskåp. Installation av ny sophantering med kompostering och återvinning.

2017 Omfattande takbyte och fortsatt förändring av gården.

2018 Läggnings av ny gat- och kantsten.

2019 Säkerhetsdörrar, postboxar, armaturer och målning av trapphus.

e

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Leverantör       | Avtalstyp                    |
| HSB Östra        | Ekonomisk förvaltning        |
| HSB Boservice    | Fastighetsskötsel            |
| HSB Boservice    | Lokalvård                    |
| E-on             | Elavtal, nät                 |
| Bixia            | Elavtal, el                  |
| E-on             | Fjärrvärme                   |
| Telia Sonera AB  | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar       |

Vicevärd har varit Gary Ireson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under april. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Nergrävd oljetank har tagits bort och sanerats. Entréer och ytterdörrar har slipats och målats samt OVK besiktning har utförts.

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Målning av entréer      | 57 875 kr | underhåll |
| Borttagning av oljetank | 22 998 kr | underhåll |
| OVK besiktning          | 37 009 kr | underhåll |

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

Arbete med översyn av fasaden pågår inför en eventuell större renovering inom de närmaste åren. Under sommaren 2021 planeras renovering av värmesystemet.

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69 (69). 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

### Flerårsöversikt

|                                 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 2 419     | 2 388     | 2 388     | 2 388     | 2 388     |
| Årets resultat, tkr             | 461       | -982      | 342       | 390       | 274       |
| Balansomslutning, tkr           | 11 840    | 11 572    | 12 828    | 12 715    | 9 185     |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 743       | 733       | 733       | 733       | 733       |
| Driftkostnad, kr/kvm *          | 492       | 560       | 486       | 525       | 508       |
| Ränta, kr/kvm                   | 20        | 18        | 19        | 16        | 21        |
| Lån, kr/kvm                     | 2 040     | 2 079     | 2 118     | 2 158     | 1 310     |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 2 264     | 2 020     | 3 130     | 3 176     | 3 086     |
| Likviditet %                    | 365%      | 255%      | 472%      | 386%      |           |
| Soliditet %                     | 37%       | 33%       | 38%       | 36%       |           |

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.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 743 kr/m<sup>2</sup>.

Ⓢ

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                                    | Insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                                         | 140 500  | 2 020 146            | 2 697 112           | -982 387       | 3 875 371 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman                     |          |                      | -982 387            | 982 387        | 0         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |          | 339 000              | -339 000            |                | 0         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |          | -94 884              | 94 884              |                | 0         |
| Årets resultat                                                  |          |                      |                     | 461 339        | 461 339   |
| Belopp vid årets utgång                                         | 140 500  | 2 264 262            | 1 470 609           | 461 339        | 4 336 709 |

## Förslag till resultatdisposition

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 1 470 609        |
| Årets resultat                        | 461 339          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>1 931 947</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Till balanserat resultat överförs | 1 931 947 |
|-----------------------------------|-----------|

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

e



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Björkdungen i Norrköping

725000-0465

### RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 2 487 153                | 2 454 433                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 71 027                   | 86 288                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>2 558 180</b>         | <b>2 540 721</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 362 776               | -1 555 766               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -218 911                 | -194 360                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -94 884                  | -1 299 672               |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -117 495                 | -119 529                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -236 790                 | -226 906                 |
| Övriga rörelsekostnader                          | 8   | 0                        | -64 737                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-2 030 855</b>        | <b>-3 460 970</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>527 325</b>           | <b>-920 249</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 2 219                    | 1 734                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -68 205                  | -63 872                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-65 986</b>           | <b>-62 138</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>461 339</b>           | <b>-982 387</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>461 339</b>           | <b>-982 387</b>          |

### Tilläggsupplysning

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 461 339        | -982 387       |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -339 000       | -190 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 94 884         | 1 299 672      |
| <b>Överskott</b>                             | <b>217 223</b> | <b>127 285</b> |

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



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Björkdungen i Norrköping

725000-0465

### BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 9 607 471         | 9 834 560         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 80 833            | 90 533            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>9 688 304</b>  | <b>9 925 094</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 11  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>9 688 804</b>  | <b>9 925 594</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 2 997             | 804               |
| Övriga fordringar                              |     | 45 416            | 37 716            |
| Aktuell skattefordran                          |     | 10 349            | 13 365            |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 1 114 870         | 919 217           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 77 460            | 75 012            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 251 093</b>  | <b>1 046 114</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 13  | 900 000           | 600 000           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>900 000</b>    | <b>600 000</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 151 093</b>  | <b>1 646 114</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>11 839 896</b> | <b>11 571 708</b> |





HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Björkdungen i Norrköping

725000-0465

### BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                   |                   |
| Insatser                                                 |     | 140 500           | 140 500           |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 2 264 262         | 2 020 146         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |     | <b>2 404 762</b>  | <b>2 160 646</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 1 470 609         | 2 697 112         |
| Årets resultat                                           |     | 461 339           | -982 387          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |     | <b>1 931 947</b>  | <b>1 714 725</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>4 336 709</b>  | <b>3 875 371</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 14  | 4 296 976         | 4 343 888         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>4 296 976</b>  | <b>4 343 888</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15  | 2 754 412         | 2 839 659         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 71 112            | 78 037            |
| Övriga skulder                                           | 16  | 179 185           | 141 491           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17  | 201 502           | 293 262           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>3 206 211</b>  | <b>3 352 449</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>11 839 896</b> | <b>11 571 708</b> |

e

## 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 1,4 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärde.

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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 907 055 kr kr.

| 2 Nettoomsättning            | 2019/2020        | 2018/2019        |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 2 490 620        | 2 457 900        |
| Hyrer                        | 2 892            | 2 892            |
| Hysesbortfall                | -480             | -480             |
| Avsättning till inre fond    | -5 879           | -5 879           |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 487 153</b> | <b>2 454 433</b> |

| 3 Övriga rörelseintäkter                  | 2019/2020     | 2018/2019     |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgift                         | 14 096        | 12 718        |
| Pantförskrivningsavgift                   | 12 627        | 10 180        |
| Bonus                                     | 0             | 22 581        |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 10 007        | 21 267        |
| Ersättning från försäkringsbolag          | 34 297        | 19 542        |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>71 027</b> | <b>86 288</b> |

| 4 Driftskostnader                           | 2019/2020        | 2018/2019        |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                           | 125 169          | 222 662          |
| Elavgifter                                  | 230 071          | 280 656          |
| Uppvärmningsavgifter                        | 367 423          | 410 708          |
| Vatten och avlopp                           | 108 760          | 102 508          |
| Sophämtning                                 | 59 377           | 57 435           |
| Övrig renhållning                           | 5 384            | 3 433            |
| Försäkringar                                | 54 338           | 53 029           |
| Kabel-tv                                    | 191 402          | 191 551          |
| Fastighetsskötsel                           | 130 825          | 149 569          |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 87 232           | 84 216           |
| Övriga kostnader                            | 2 795            | 0                |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>1 362 776</b> | <b>1 555 766</b> |

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2019/2020      | 2018/2019      |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 10 350         | 8 913          |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 112 949        | 109 839        |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 7 373          | 11 527         |
| Konsultarvoden                                 | 21 827         | 0              |
| Medlemsavgift HSB                              | 23 900         | 23 900         |
| Övriga kostnader, avdragsgilla                 | 663            | 0              |
| Möteskostnader                                 | 2 916          | 2 450          |
| Medlemsaktiviteter                             | 10 106         | 10 252         |
| Överlåtelseavgift                              | 28 827         | 27 479         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>218 911</b> | <b>194 360</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2019/2020     | 2018/2019        |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Underhåll enligt plan              | 94 884        | 1 299 672        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>94 884</b> | <b>1 299 672</b> |

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2019/2020      | 2018/2019      |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                            | 53 651         | 56 449         |
| Arvode vicevärd                            | 30 000         | 30 000         |
| Arvode föreningsvald revisor               | 4 500          | 4 500          |
| Övriga arvoden                             | 2 200          | 0              |
| Kostnadsersättningar                       | 93             | 0              |
| Sociala avgifter                           | 27 051         | 28 580         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>117 495</b> | <b>119 529</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Övriga rörelsekostnader                                   | 2019/2020         | 2018/2019         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga kostnader, utrangering dörrar                        | 0                 | 64 737            |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>                        | <b>0</b>          | <b>64 737</b>     |
| 9 Byggnader och mark                                        | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2099              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1980              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 15 632 447        | 14 881 050        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 14 000            | 14 000            |
| Årets investering byggnader                                 | 0                 | 1 002 500         |
| Årets försäljning/utrangering                               | 0                 | -251 103          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>15 646 447</b> | <b>15 646 447</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                      | -5 811 887        | -5 777 814        |
| Återförda avskrivningar utrangeringar                       | 0                 | 186 366           |
| Årets avskrivningar                                         | -227 090          | -220 439          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-6 038 976</b> | <b>-5 811 887</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>9 607 471</b>  | <b>9 834 560</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 27 000 000        | 27 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 290 000           | 290 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 19 400 000        | 19 400 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                               | 145 000           | 145 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>46 835 000</b> | <b>46 835 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Kalven 1 och 4

e

| 10 Inventarier, verktyg och installationer                | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                | 97 000         | 0              |
| Årets investeringar                                       | 0              | 97 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                         | <b>97 000</b>  | <b>97 000</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan                        | -6 467         | 0              |
| Årets avskrivning enligt plan                             | -9 700         | -6 467         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                   | <b>-16 167</b> | <b>-6 467</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>80 833</b>  | <b>90 533</b>  |
| 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
| Andel i HSB                                               | 500            | 500            |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       | <b>500</b>     | <b>500</b>     |
| 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 77 460         | 75 012         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>77 460</b>  | <b>75 012</b>  |
| 13 Övriga kortfristiga placeringar                        | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
| Räntebärande konto HSB                                    | 900 000        | 600 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                     | <b>900 000</b> | <b>600 000</b> |

14 Skulder till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

| Låneinstitut    | Ränta | Konv datum |                  |                  |
|-----------------|-------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek AB | 0,75  | 2021-03-30 | 2 707 500        | 2 797 500        |
| Stadshypotek AB | 1,01  | 2021-12-30 | 1 763 025        | 1 782 085        |
| Stadshypotek AB | 0,95  | 2022-03-01 | 1 763 363        | 1 777 622        |
| Stadshypotek AB | 1,01  | 2021-12-30 | 817 500          | 826 340          |
|                 |       |            | <b>7 051 388</b> | <b>7 183 547</b> |

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                | 136 912          | 132 159          |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | 2 617 500        | 2 707 500        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   | <b>4 296 976</b> | <b>4 343 888</b> |

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            | 547 648   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) | 6 366 828 |

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 8 753 000        | 8 753 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>8 753 000</b> | <b>8 753 000</b> |

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

|                                                                        |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)  | 136 912          | 132 159          |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | 2 617 500        | 2 707 500        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>2 754 412</b> | <b>2 839 659</b> |

16 Övriga skulder 2020-08-31 2019-08-31

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt                    | 18 193         | 750            |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 18 508         | 794            |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 142 484        | 139 947        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>179 185</b> | <b>141 491</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 139 947        | 134 068        |
| Uttag under året        | -3 342         | 0              |
| Avsättning              | 5 879          | 5 879          |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>142 484</b> | <b>139 947</b> |

| 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2020-08-31     | 2019-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                          | 0              | 60 949         |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter           | 0              | 19 936         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 214         | 7 805          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 13 988         | 19 318         |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                       | 175 103        | 179 988        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 1 197          | 5 266          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>201 502</b> | <b>293 262</b> |

Norrköping *20201208*



Anna-Lena Ireson



Sebastian Bergström



Håkan Svernell



Nina Törling



Linda Holmqvist

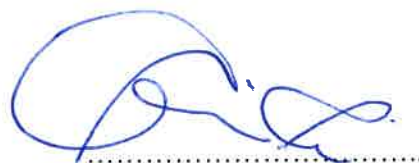


Marianne A Söderström

Vår revisionsberättelse har lämnats *17/12-20*



Tuija Pietilä  
Av föreningen vald revisor



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkdungen i Norrköping, org.nr. 725000-0465

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkdungen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 2020 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. Revisorens 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 revisionssed 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 uppger, 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. 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, förfälskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Björkdungen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 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.

Norrköping den 17/12-2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tuija Pietilä  
Av föreningen vald revisor