



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kaffebacken i Norrköping

Org.nr. 725000-0242

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 2019-08-29. 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 även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 januari 2019. Stämman beslutade i ett enhälligt 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

|                      |                                                |                |
|----------------------|------------------------------------------------|----------------|
| Claes Engberg        | Ordförande from sept-19, vice ordf. tom aug-19 | i tur att avgå |
| Sören Petersson      | Ordförande tom aug-19                          | i tur att avgå |
| Daniel Lundahl       | Vice ordförande from sept-19                   |                |
| Madeleine Pettersson | Sekreterare                                    |                |
| Tina Ahle            | Ledamot                                        |                |
| Christina Demel      | Ledamot                                        | i tur att avgå |
| Tommy Sparrnäs       | Ledamot                                        | i tur att avgå |
| Daniel Karlsson      | Ledamot, utsedd av HSB t.o.m sept-19           |                |
| Maria Colling        | Ledamot, utsedd av HSB fr.o.m. okt-19          |                |

Firmatecknare har varit Sören Petersson, Claes Engberg och Carl Mellwing, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Inger Pettersson med Per Wahlberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

#### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Sören Petersson, Claes Engberg och Madeleine Pettersson som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Daniel Lundahl och Tommy Sparrnäs som suppleanter.

*AK*

### Valberedning

Valberedningen har varit Jan Axelsson (sammankallande), Staffan Öhman och Lars Aronsson.

### Fritidskommitté

Fritidskommittén har bestått av:

Tommy Sparrnäs

Andreas Lindgren

Mikael Demel i tur att avgå

Mona Widholm i tur att avgå

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har en mycket aktiv fritidskommitté. Aktiviteter anordnade under året redovisas i särskild bilaga.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Spelet 2 och 7 i Norrköpings kommun. Husen färdigställdes år 1965-1966 och innehåller 256 bostäder om 19 198,5 m<sup>2</sup>, 7 lokaler om 969 m<sup>2</sup>, och 126 garageplatser och 92 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

40 st. 1 rum och kök

51 st. 2 rum och kök

81 st. 3 rum och kök

69 st. 4 rum och kök

15 st. 5 rum och kök

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

- 90-talet: Samtliga tak har fått nytt ytskikt. Samtidigt har hängrännor och stuprör bytts.
- 1998: Renovering, breddning och inglasning på samtliga balkonger
- 2004-2005: Fönsterbyte.
- 2006: Övergång till kollektiv elmätning, renovering av fontän och garagefasader.
- 2007: Lagning av fasader, renovering av bastu påbörjades, målningsarbeten samt OVK-åtgärder.
- 2008: Stamrenovering i form av relining, basturenovering och byte av ett antal källardörrar.
- 2009: Asfalteringsarbeten, renovering av kontor, byte av källardörrar samt OVK-åtgärder.
- 2010: Miljöhus uppfördes, byte av undercentraler och stamventiler för värme samt termostatventiler.
- 2012: Installation av nya trapphus- och entrébelysningar samt gårdsbelysning. Montering av postboxar. Individuell elmätning infördes.
- 2014: Byte av kallvattenledningar i källaren
- 2017: Oljning av entrépartierna
- 2018: Byta av samtliga garageportar, samt byte av samtliga frånluftsfläktar.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör         | Avtalstyp              |
|--------------------|------------------------|
| HSB Östra          | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Boservice      | Fastighetsskötsel      |
| Eon                | Elavtal, el och nät    |
| Eon                | Fjärrvärme             |
| Stena Recycling AB | Källsortering          |
| Länsförsäkringar   | Fastighetsförsäkring   |
| Telia              | Bredband, TV, telefoni |

Som vicevärd har Carl Mellwing fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har gemensam anslutning till bredband, tv och telefoni installerats. Även ett digitalt bokningssystem för gemensamma utrymmen har införts.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen den 5 maj 2019.

## Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Rivning av boulebanan, ny asfaltsbeläggning samt uppförande av hockeyrink
- Nya armaturer i tvättstugor och torkrum.

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

## Medlemsinformation

Under året har 25 (25) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 345 (345). 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 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Tomträttsavtalet med Norrköpings kommun för Spelet 2 är oförändrat t o m 2025. Tomträttsavgälden är 131 748 kronor per år under avtalsperioden.

Tomträttsavtalet för Spelet 7 gäller t o m 2023. Tomträttsavgälden är 230 936 kronor per år under avtalsperioden.

Inför kommande år är relining av samlingsledningar, nya torkskåp samt elektroniskt låssystem till tvättstugor inplanerat.

## Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

|                                 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 10 720    | 10 794    | 10 581    |           |           |
| Årets resultat, tkr             | 2 589     | 2 527     | 2 255     | 1 769     | 2 966     |
| Balansomslutning, tkr           | 24 843    | 21 820    | 20 650    | 18 311    | 17 389    |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 558       | 562       | 551       |           |           |
| Driftkostnad, kr/kvm *          | 482       | 451       | 452       |           |           |
| Ränta, kr/kvm                   | 0         | 0         | 1         |           |           |
| Lån, kr/kvm                     | 0         | 0         | 43        |           |           |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 5 404     | 5 196     | 5 587     |           |           |
| Likviditet %                    | 782%      | 785%      | 505%      |           |           |
| Soliditet %                     | 91%       | 92%       | 85%       |           |           |

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. 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. Talet bör aldrig vara under noll.

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

### Avgifter och hyror

I och med införandet av kollektiv anslutning till bredband, telefoni och TV sänktes årsavgifterna med 1,8 % från 2018-10-01 samtidigt som en extra avgift på 219 kr/månaden debiteras samtliga bostadsrättsinnehavare. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 558 kr/m<sup>2</sup>. Samtliga hyror på förråd, lokaler, garage och p-platser höjdes med 1,1 % from 2019-01-01.

## Förändringar i eget kapital

|                                                                 | Insatser  | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                                         | 2 517 386 | 5 196 452            | 9 888 784           | 2 526 833      | 20 129 455 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman                     |           |                      | 2 526 833           | -2 526 833     | 0          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |           | 688 000              | -688 000            |                | 0          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |           | -479 976             | 479 976             |                | 0          |
| Årets resultat                                                  |           |                      |                     | 2 589 276      | 2 589 276  |
| Belopp vid årets utgång                                         | 2 517 386 | 5 404 476            | 12 207 593          | 2 589 276      | 22 718 731 |

*Handwritten signature*

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 12 207 593        |
| Årets resultat                        | <u>2 589 276</u>  |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>14 796 869</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Till balanserat resultat överförs | 14 796 869 |
|-----------------------------------|------------|

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

AK



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

725000-0242

### RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2018-09-01<br>2019-08-31 | 2017-09-01<br>2018-08-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 12 800 204               | 12 191 169               |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 267 997                  | 609 606                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>13 068 201</b>        | <b>12 800 775</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -8 664 057               | -7 835 377               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -566 692                 | -619 625                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -479 976                 | -919 433                 |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -480 836                 | -390 835                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -311 419                 | -257 496                 |
| Övriga rörelsekostnader                          | 8   | 0                        | -255 713                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-10 502 980</b>       | <b>-10 278 479</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>2 565 221</b>         | <b>2 522 296</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 24 247                   | 6 342                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -192                     | -1 805                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>24 055</b>            | <b>4 537</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>2 589 276</b>         | <b>2 526 833</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>2 589 276</b>         | <b>2 526 833</b>         |

### Tilläggsupplysning

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets resultat                              | 2 589 276        | 2 526 833        |
| Reservering till fond yttre underhåll       | -688 000         | -529 000         |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | 479 976          | 919 433          |
| <b>Överskott</b>                            | <b>2 381 252</b> | <b>2 917 266</b> |

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

*M*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

725000-0242

### BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 8 233 790         | 8 545 209         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>8 233 790</b>  | <b>8 545 209</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 10  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>8 234 290</b>  | <b>8 545 709</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 6 411             | 13 777            |
| Övriga fordringar                              |     | 2 620             | 12 397            |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 1 757 060         | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11  | 522 275           | 508 389           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>2 288 366</b>  | <b>534 563</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 12  | 14 300 000        | 11 500 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>14 300 000</b> | <b>11 500 000</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 13  | 20 114            | 1 239 499         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>20 114</b>     | <b>1 239 499</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>16 608 480</b> | <b>13 274 061</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>24 842 770</b> | <b>21 819 770</b> |

*24*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

725000-0242

### 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                                     |     | 2 517 386         | 2 517 386         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 5 404 476         | 5 196 452         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>7 921 862</b>  | <b>7 713 838</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 12 207 593        | 9 888 784         |
| Årets resultat                               |     | 2 589 276         | 2 526 833         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>14 796 869</b> | <b>12 415 617</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>22 718 731</b> | <b>20 129 455</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 445 691           | 258 839           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 25 409            | 37 084            |
| Övriga skulder                               | 14  | 419 100           | 438 212           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 1 233 839         | 956 180           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 124 039</b>  | <b>1 690 315</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>24 842 770</b> | <b>21 819 770</b> |

HA

## 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 0,8 %

Miljöhus 5%

Garage 1,7 %

Suteränggarage 2,4%

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 saknar underskottsavdrag

### 2 Nettoomsättning

2018/2019

2017/2018

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                      | 10 720 232        | 10 793 927        |
| Hyrer                            | 798 201           | 781 075           |
| Hysesbortfall                    | -39 376           | -39 895           |
| Intäkter elavgifter och bredband | 1 321 147         | 656 062           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>     | <b>12 800 204</b> | <b>12 191 169</b> |

### 3 Övriga rörelseintäkter

2018/2019

2017/2018

|                                           |                |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Återbetalning Eon, dubbeldebiterad el     | 0              | 322 291        |
| Gemensamhetslokal                         | 1 400          | 1 900          |
| Gästrum/övernattningsrum                  | 2 500          | 3 300          |
| Överlåtelseavgift                         | 30 088         | 49 889         |
| Pantförskrivningsavgift                   | 22 110         | 0              |
| Bonus                                     | 129 340        | 184 161        |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 23 560         | 14 283         |
| Ersättning från försäkringsbolag          | 58 999         | 33 782         |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>267 997</b> | <b>609 606</b> |

| 4 Driftskostnader                           | 2018/2019        | 2017/2018        |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 2 068            | 11 167           |
| Löpande underhåll                           | 744 178          | 536 639          |
| Elavgifter                                  | 1 253 857        | 1 117 603        |
| Uppvärmningsavgifter                        | 2 317 568        | 2 504 633        |
| Vatten och avlopp                           | 485 821          | 580 508          |
| Sophämtning                                 | 231 385          | 248 059          |
| Övrig renhållning                           | 4 390            | 0                |
| Försäkringar                                | 216 386          | 211 488          |
| Tomträttsavgäld                             | 362 684          | 351 705          |
| Kabel-tv och bredband                       | 896 356          | 254 964          |
| Fastighetsskötsel                           | 1 485 897        | 1 622 681        |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 408 022          | 385 092          |
| Övriga kostnader                            | 255 446          | 10 837           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>8 664 057</b> | <b>7 835 377</b> |

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2018/2019      | 2017/2018      |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 19 704         | 20 059         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 357 208        | 346 980        |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 25 445         | 50 513         |
| Konsultarvoden                                 | 4 000          | 31 459         |
| Medlemsavgift HSB                              | 88 910         | 88 910         |
| Möteskostnader                                 | 8 738          | 495            |
| Fritidsverksamhet                              | 16 318         | 24 295         |
| Överlåtelseavgift                              | 37 068         | 56 914         |
| Pantförskrivningsavgift                        | 9 300          | 0              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>566 692</b> | <b>619 625</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2018/2019      | 2017/2018      |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll enligt plan              | 479 976        | 919 433        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>479 976</b> | <b>919 433</b> |

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2018/2019      | 2017/2018      |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                            | 84 225         | 102 832        |
| Arvode vicevärd                            | 271 100        | 180 000        |
| Arvode föreningsvald revisor               | 6 440          | 6 250          |
| Övriga arvoden                             | 10 304         | 24 273         |
| Sociala avgifter                           | 106 945        | 77 481         |
| Övriga personalkostnader                   | 1 822          | 0              |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>480 836</b> | <b>390 835</b> |

Föreningen har ingen anställd personal. *NA*

| 8 Övriga rörelsekostnader            | 2018/2019 | 2017/2018      |
|--------------------------------------|-----------|----------------|
| Utrangering gammal ventilation       | 0         | 51 813         |
| Utrangering gamla garageportar       | 0         | 203 900        |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b> | <b>0</b>  | <b>255 713</b> |

| 9 Byggnader och mark                                        | 2019-08-31         | 2018-08-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2085               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1965               |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 29 978 133         | 27 360 559         |
| Årets investering byggnader ( garageportar)                 | 0                  | 2 688 067          |
| Årets investering byggnader (frånluftsfläktar)              | 0                  | 1 107 000          |
| Årets försäljning/utrangering                               | 0                  | -1 177 493         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>29 978 133</b>  | <b>29 978 133</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -21 432 924        | -22 097 210        |
| Återförda avskrivningar utrangeringar                       | 0                  | 921 782            |
| Årets avskrivningar                                         | -311 419           | -257 496           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-21 744 343</b> | <b>-21 432 924</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>8 233 790</b>   | <b>8 545 209</b>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 152 000 000        | 111 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 2 446 000          | 2 024 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 86 000 000         | 40 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                               | 3 105 000          | 2 258 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>243 551 000</b> | <b>155 282 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Spelet 2 och Spelet 7

| 10 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> |

| 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 522 275        | 508 389        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>522 275</b> | <b>508 389</b> |

| 12 Övriga kortfristiga placeringar    | 2019-08-31        | 2018-08-31        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntebärande konto HSB                | 14 300 000        | 11 500 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>14 300 000</b> | <b>11 500 000</b> |

| 13 Kassa och bank           | 2019-08-31    | 2018-08-31       |
|-----------------------------|---------------|------------------|
| Swedbank, swishkonto        | 20 114        | 0                |
| Swedbank                    | 0             | 1 239 499        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>20 114</b> | <b>1 239 499</b> |

| 14 Övriga skulder                        | 2019-08-31     | 2018-08-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Momsskuld                                | 1 850          | 1 604          |
| Personalens källskatt                    | 7 245          | 4 950          |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 7 588          | 4 174          |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 402 417        | 427 484        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>419 100</b> | <b>438 212</b> |

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

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 427 484        | 473 829        |
| Uttag under året        | -25 067        | -46 345        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>402 417</b> | <b>427 484</b> |

| 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2019-08-31       | 2018-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                          | 76 070           | 96 500         |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter           | 20 100           | 25 476         |
| Förutbetalda hyresintäkter                                | 5 409            | 4 730          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 115 759          | 20 059         |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                       | 1 014 940        | 807 114        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 1 561            | 2 301          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 233 839</b> | <b>956 180</b> |

*MR*



HSB – där möjligheterna bor

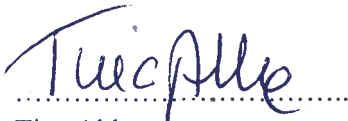
HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

725000-0242

Norrköping ..... 2019-10-28

  
.....

Claes Engberg

  
.....

Tina Ahle

  
.....

Christina Demel

  
.....

Daniel Lundahl

  
.....

Sören Petersson

  
.....

Madeleine Pettersson

  
.....

Tommy Sparrnäs

  
.....

Maria Colling

Vår revisionsberättelse har lämnats ..... 12/11-2019

  
.....

Inger Pettersson

Av föreningen vald revisor

  
.....

Jakob Häm  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaffebacken i Norrköping, org.nr. 725000-0242

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaffebacken 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. 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 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 Kaffebacken 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 revisorssed 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 12 11- 2019

Joakim Hult  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Inger Pettersson  
Av föreningen vald revisor