



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Klinten i Norrköping

Org.nr. 716402-8529

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Klinten 7 i Norrköping. Fastigheten färdigställdes år 1922, och byggdes om under åren 1989-90, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 augusti 2019. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta, bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                          |                       |                |
|--------------------------|-----------------------|----------------|
| Johan Nyqvist            | Ordförande            |                |
| Anna Maria Häggblom      | Vice ordförande       | i tur att avgå |
| Karin Osvaldsson Cromdal | Sekreterare           | i tur att avgå |
| Lars Perenkranz          | Ledamot               | i tur att avgå |
| Johan Hasselrot          | Ledamot               |                |
| Göran Dahlberg           | Ledamot               |                |
| Christina Lager          | Ledamot               | i tur att avgå |
| Lars-Göran Karlsson      | Ledamot utsedd av HSB |                |

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Anna Maria Häggblom, Johan Nyqvist, Karin Osvaldsson Cromdal och Lars Perenkranz.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

INK  
AKH JK  
LK LP.



HSB - där möjligheterna bor

### Revisor

Revisorer har under året varit Åsa Ridne med Magali Bancel som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Johan Nyqvist som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma och Anna Maria Häggblom som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Jakub Cromdal (sammankallande) och Carola Svensson.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Klinten 7 i Norrköpings kommun med adresserna S:t Persgatan 12-18 (hus A), Korsgatan 16 (hus B) och Nygatan 13-17 (hus C). Husen färdigställdes år 1922, och byggdes om under åren 1989-1990, och innehåller 22 bostäder om 2 246 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 1 st. | 1 rum och kök |
| 3 st. | 2 rum och kök |
| 9 st. | 3 rum och kök |
| 5 st. | 4 rum och kök |
| 4 st. | 5 rum och kök |

Medellägenhetsyta 102 m<sup>2</sup>.

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

|      |                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009 | Målning av trapphus samt byte av golv i trapphus.                                                                                                                                                                       |
| 2010 | Målning av samtliga fönster och ytterdörrar på hus B och C.                                                                                                                                                             |
| 2012 | Installation av ny fjärrvärme samt utbyte av fjärrvärmesystemets centralenhet. Renovering av samlingslokalen, tvättstugan i hus B samt tornet på taket i hus A.                                                         |
| 2014 | VA-systemet inspekterades- VA i hus A konstaterades vara äldre än i övriga hus.                                                                                                                                         |
| 2015 | Renovering av tvättstugan hus C, OVK-besiktning och radonmätning.                                                                                                                                                       |
| 2016 | Målning av verandatak hus A samt takkupor hus C, omläggning av plattgångar vid hus A och vattenmätarkonsol utbytt.                                                                                                      |
| 2017 | Trägolvet och trappor på verandorna på hus A har bytts ut. Renovering har åtgärdats av återstående två yttertrappor och två källarnedgångar mot gården på hus C.<br>Staketet har underhållits med behandling mot mögel. |
| 2018 | Plattgången mot S:t Persgatan har färdigställts.<br>Sandlådan på lekplatsen har renoverats och underhållsmålning av ledstänger och verandor har åtgärdats.                                                              |
| 2019 | Omläggning av gångplattor har skett.<br>Justering av energi och ventilationssystem har åtgärdats.<br>Energideklaration och OVK-besiktning har utförts.                                                                  |

INA  
LK AMH JH A  
LP. XOS



HSB - där möjligheterna bor

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <u>Leverantör</u>  | <u>Avtalstyp</u>       |
|--------------------|------------------------|
| HSB Östra          | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Boservice      | Fastighetsskötsel      |
| Eon                | Elavtal, el och nät    |
| Eon                | Fjärrvärme             |
| Nodra              | Vatten och renhållning |
| Stena Rycycling AB | Renhållning            |
| Com Hem            | Kabel-TV               |
| Länsförsäkringar   | Fastighetsförsäkringar |

Vicevärd har Christer Simonsson varit.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes den 11 oktober 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under verksamhetsåret:

- Målning av trapphus i hus B.
- Porttelefon system installerat i hus B.
- Kodlås är uppsatta till gemensamma portar i hus C.
- Åtgärder har utförts i hus C efter en vattenskada.

För kommande verksamhetsår planerar styrelsen för att fönstermålningen ska fortsätta, eftersom den fick anstå på grund av pågående corona pandemi förra verksamhetsåret. Nytt tak samt ommålning av miljöhus ska även ske. Planerna finns även för uppförande av cykeltak bakom cykelförrådet.

Styrelsen kommer även fortsätta med planeringen för den kommande stamreoveringen/byte av avlopp i hus A, som är planerat till år 2023.

Tvättstugeutrustning underhålls löpande vid behov.

Avsättningen till yttre fonden sker enligt den 10-åriga underhållsplanen, men föreningen har också täckning för underhållet enligt den 40-åriga underhållsplanen. vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

### Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36 (35). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

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

JMK  
LK AMH JH  
LP YD S.B



HSB - där möjligheterna bor

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2021.

## Flerårsöversikt

|                                 | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 1 913  | 1 913  | 1 913  | 1 913  | 1 913  |
| Årets resultat, tkr             | 456    | 340    | 295    | 211    | -128   |
| Balansomslutning, tkr           | 19 608 | 19 326 | 19 202 | 19 042 | 19 268 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 852    | 852    | 852    | 852    | 852    |
| Driftkostnad, kr/kvm *          | 394    | 399    | 397    | 369    | 378    |
| Ränta, kr/kvm                   | 75     | 77     | 144    | 163    | 192    |
| Lån, kr/kvm                     | 6 215  | 6 289  | 6 364  | 6 438  | 6 512  |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 1 267  | 1 123  | 1 027  | 852    | 752    |
| Likviditet %                    | 1090 % | 943 %  | 767 %  | 739 %  | 455 %  |
| Soliditet %                     | 27 %   | 25 %   | 24 %   | 22 %   | 21 %   |

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl.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.

## Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2015 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 852 kr/m<sup>2</sup>.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LK", "JMK", "AKH", "JH", "LJOU", and "GID".



HSB - där möjligheterna bor

## Förändringar i eget kapital

|                                                                 | Insatser  | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets inång                                          | 2 444 001 | 1 123 321            | 982 567             | 339 659        | 4 889 548 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman                     |           |                      | 339 659             | -339 659       | 0         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |           | 265 000              | -265 000            |                | 0         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |           | -121 252             | 121 252             |                | 0         |
| Årets resultat                                                  |           |                      |                     | 456 281        | 456 281   |
| Belopp vid årets utgång                                         | 2 444 001 | 1 267 069            | 1 178 478           | 456 281        | 5 345 829 |

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 1 178 478        |
| Årets resultat                        | 456 281          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>1 634 759</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Till balanserat resultat överförs | 1 634 759 |
|-----------------------------------|-----------|

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

mx

LC JWG  
AMH JH  
LP. X



HSB - där möjligheterna bor

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 913 112                | 1 913 112                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 42 757                   | 13 248                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 955 869</b>         | <b>1 926 360</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -750 381                 | -759 296                 |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -107 730                 | -112 842                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -121 252                 | -185 668                 |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -25 733                  | -24 793                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -338 761                 | -338 861                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 343 856</b>        | <b>-1 421 459</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>612 013</b>           | <b>504 901</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 13 510                   | 6 842                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -169 242                 | -172 084                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-155 732</b>          | <b>-165 242</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>456 281</b>           | <b>339 659</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>456 281</b>           | <b>339 659</b>           |

## Tilläggsupplysning

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 456 281        | 339 659        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -265 000       | -282 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 121 252        | 185 668        |
| <b>Överskott</b>                             | <b>312 533</b> | <b>243 327</b> |

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

✓

LK JH JMG  
AMH  
LP. VGB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Klinten i Norrköping

716402-8529

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8   | 14 488 149        | 14 826 910        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>14 488 149</b> | <b>14 826 910</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>14 488 649</b> | <b>14 827 410</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 9 400             | 0                 |
| Övriga fordringar                              |     | 3 340             | 2 110             |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 1 070 926         | 1 161 073         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 36 080            | 35 590            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 119 746</b>  | <b>1 198 773</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 10  | 4 000 000         | 3 300 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>4 000 000</b>  | <b>3 300 000</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>5 119 746</b>  | <b>4 498 773</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>19 608 395</b> | <b>19 326 183</b> |

20

LK SAK  
 AMH JH  
 LP. 20  
 S.B.



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Klinten i Norrköping

716402-8529

### BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                   |                   |
| Insatser                                                 |     | 2 444 001         | 2 444 001         |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 1 267 069         | 1 123 321         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |     | <b>3 711 070</b>  | <b>3 567 322</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 1 178 478         | 982 567           |
| Årets resultat                                           |     | 456 281           | 339 659           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |     | <b>1 634 759</b>  | <b>1 322 226</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>5 345 829</b>  | <b>4 889 548</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 11  | 11 088 882        | 12 430 433        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>11 088 882</b> | <b>12 430 433</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12  | 2 870 447         | 1 695 572         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 71 025            | 69 438            |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 2 277             | 1 397             |
| Övriga skulder                                           | 13  | 10 263            | 9 533             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 14  | 219 673           | 230 263           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>3 173 684</b>  | <b>2 006 202</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>19 608 395</b> | <b>19 326 183</b> |

*ix*

*LK INQ  
AKH JH W  
L.P. LKV*

## 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 1,67 %.

Gårdshus 1,26 %.

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 10 302 tkr.

| 2 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|-------------------|------|------|
|-------------------|------|------|

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 1 913 112        | 1 913 112        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 913 112</b> | <b>1 913 112</b> |

| 3 Övriga rörelseintäkter | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------|------|
|--------------------------|------|------|

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift               | 3 545         | 2 998         |
| Bonus HSB                                                 | 0             | 10 250        |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (Återbäring LF) | 14 901        | 0             |
| Ersättning från försäkringsbolag                          | 24 311        | 0             |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                             | <b>42 757</b> | <b>13 248</b> |

h

Lk ING  
AKH JA W  
LP. Xor  
S.D

| 4 Driftskostnader                           | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                           | 111 463        | 76 119         |
| Elavgifter                                  | 49 411         | 56 885         |
| Uppvärmningsavgifter                        | 273 243        | 312 907        |
| Vatten och avlopp                           | 69 207         | 60 796         |
| Sophämtning                                 | 25 009         | 24 752         |
| Övrig renhållning                           | 2 552          | 1 482          |
| Försäkringar                                | 30 604         | 29 150         |
| Kabel-TV                                    | 11 849         | 11 846         |
| Fastighetsskötsel                           | 140 546        | 152 697        |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 31 174         | 30 294         |
| Övriga kostnader (brandskydd)               | 5 323          | 2 368          |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>750 381</b> | <b>759 296</b> |

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 10 000         | 8 638          |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 52 524         | 51 236         |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 15 816         | 8 667          |
| Konsultarvoden                                 | 7 203          | 20 911         |
| Medlemsavgift HSB                              | 11 690         | 11 690         |
| Övriga kostnader, avdragsgilla                 | 830            | 0              |
| Möteskostnader                                 | 6 122          | 5 629          |
| Medlemsaktiviteter                             | 0              | 3 074          |
| Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift    | 3 545          | 2 998          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>107 730</b> | <b>112 842</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2020           | 2019           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll enligt plan              | 121 252        | 185 668        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>121 252</b> | <b>185 668</b> |

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode styrelse                            | 8 750         | 8 800         |
| Arvode vicevärd                            | 12 000        | 12 000        |
| Arvode föreningsvald revisor               | 1 350         | 1 000         |
| Sociala avgifter                           | 3 633         | 2 993         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>25 733</b> | <b>24 793</b> |

Föreningen har ingen anställd personal. *rx*

*LK JNQ  
AMH JH U  
L.P. LOR  
SE*

| 8 Byggnader och mark                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2108              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1989              |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 20 390 000        | 20 390 000        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 631 000           | 631 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>21 021 000</b> | <b>21 021 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                      | -5 344 090        | -5 005 229        |
| Årets avskrivningar                                         | -338 761          | -338 861          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-5 682 851</b> | <b>-5 344 090</b> |
| <b>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan</b>  |                   |                   |
| Ingående nedskrivningar                                     | -850 000          | -850 000          |
| <b>Utgående nedskrivning</b>                                | <b>-850 000</b>   | <b>-850 000</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>14 488 149</b> | <b>14 826 910</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 19 800 000        | 19 800 000        |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 14 000 000        | 14 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>33 800 000</b> | <b>33 800 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Klinten 7

| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andel i HSB                                         | 500              | 500              |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| 10 Övriga kortfristiga placeringar                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Räntebärande konto HSB                              | 4 000 000        | 3 300 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>               | <b>4 000 000</b> | <b>3 300 000</b> |

11 Skulder till kreditinstitut 2020-12-31 2019-12-31

| Låneinstitut    | Ränta | Konv datum |                   |                   |
|-----------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB | 1,13  | 2021-06-30 | 2 703 771         | 2 703 771         |
| Stadshypotek AB | 1,29  | 2023-06-30 | 6 371 229         | 6 371 229         |
| Stadshypotek AB | 1,09  | 2024-06-30 | 3 355 433         | 3 505 757         |
| Stadshypotek AB | 0,98  | 2025-06-30 | 1 528 896         | 1 545 248         |
|                 |       |            | <b>13 959 329</b> | <b>14 126 005</b> |

|                                                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                | 166 676           | 166 676           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | 2 703 771         | 1 528 896         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   | <b>11 088 882</b> | <b>12 430 433</b> |

|                                                                       |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            | 666 704    | 666 704    |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) | 13 125 949 | 13 292 625 |

**Ställda säkerheter**

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 17 937 000        | 17 937 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>17 937 000</b> | <b>17 937 000</b> |

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2020-12-31 2019-12-31

|                                                                        |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)  | 166 676          | 166 676          |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | 2 703 771        | 1 528 896        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>2 870 447</b> | <b>1 695 572</b> |

13 Övriga skulder 2020-12-31 2019-12-31

|                                          |               |              |
|------------------------------------------|---------------|--------------|
| Personalens källskatt                    | 6 630         | 6 540        |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 3 633         | 2 993        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>10 263</b> | <b>9 533</b> |

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2020-12-31 2019-12-31

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 33 866         | 34 135         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 62 183         | 66 029         |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                       | 123 624        | 130 099        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>219 673</b> | <b>230 263</b> |

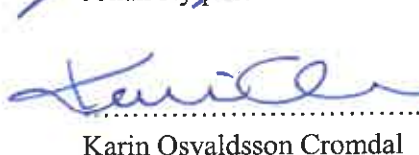
Norrköping 2021-05-03



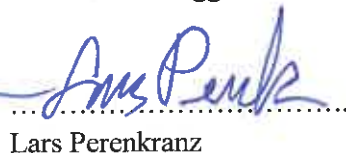
Johan Nyqvist



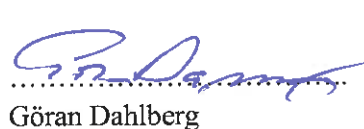
Anna Maria Häggblom



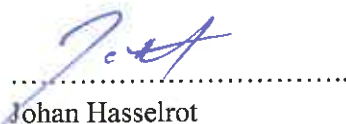
Karin Osvaldsson Cromdal



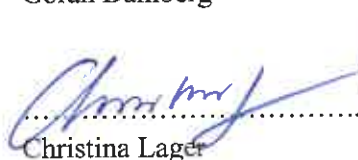
Lars Perenkranz



Göran Dahlberg



Johan Hasselrot



Christina Lager



Lars-Göran Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/5-2021



Åsa Ridne  
Av föreningen vald revisor



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klinten i Norrköping, org.nr. 716402-8529

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klinten i Norrköping för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 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 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 Klinten i Norrköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 13 / 5 2021

  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Åsa Ridne  
Av föreningen vald revisor