



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Metallflyet i Norrköping

Org.nr. 716425-8399

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

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

föreningens 28:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerades hos Bolagsverket den 22 mars 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                    |                       |                |
|--------------------|-----------------------|----------------|
| Mikael Bjurström   | ordförande            | i tur att avgå |
| Mathias Pettersson | ledamot               |                |
| Linda Hjalmarsson  | sekreterare           | i tur att avgå |
| Magnus Pettersson  | ledamot               |                |
| Benny Pettersson   | ledamot               |                |
| Tomas Hansson      | ledamot utsedd av HSB |                |

Firmatecknare har varit Mikael Bjurström, Mathias Pettersson, Magnus Pettersson och Linda Hjalmarsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Mikael Lindkvist med Tomas Gustafsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Linda Hjalmarsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Mikael Bjurström som suppleant.

*na*

## Valberedning

Valberedningen har varit Karl Carlsson och Jens Nordström (ordförande).

## Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Metallflyet 1 i Norrköpings kommun med adress Rambogatan 186-244 i Norrköping. Husen färdigställdes år 1991 och innehåller 59 bostäder (27 radhus och 32 lägenheter) om 5 713,5 m<sup>2</sup>, två lokaler om 358 m<sup>2</sup>, och 31 garageplatser och 61 parkeringsplatser.

Lokalen har från och med 1 januari 2007 delats.

Förskolan hyr hela våningsplanet 303 kvm + 55 kvm.

Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 6 st.  | 1 rum och kök |
| 13 st. | 2 rum och kök |
| 13 st. | 3 rum och kök |
| 27 st. | 4 rum och kök |

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

| <i>År</i> | <i>Åtgärd</i>                                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016      | energieffektviserande åtgärder såsom byte av bland annat utebelysning mm                          |
| 2017      | fiberanslutning, byte till elektroniska garageportar                                              |
| 2018      | påbörjat arbete med radhusförråden (fasad-, tak- och dörrbyte)                                    |
| 2019      | fortsatt arbete med radhusförråden, ny tvättmaskin och nytt torkskåp<br>ny pump till undercentral |

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i>       |
|-------------------|------------------------|
| HSB Östra         | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Boservice     | Fastighetsskötsel      |
| Norrköping vatten | Vatten och avfall      |
| Eon               | Elavtal, el och nät    |
| Eon               | Fjärrvärme             |
| Länsförsäkringar  | Fastighetsförsäkringar |

Vicevärdsuppdraget har fördelats inom styrelsen mellan Magnus Pettersson, Mathias Pettersson och Mikael Bjurström.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-18 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.



### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

| <i>Åtgärd</i>                    | <i>Belopp</i> |
|----------------------------------|---------------|
| Bokningspanel tvättstugan        | 27 000 kr     |
| Ny tvättmaskin inkl installering | 36 000 kr     |

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Medlemsinformation

Under året har sex (fem) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 91 (91). 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 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter och augusti 2021 blir en avgiftsfri månad.

Under år 2021 är inget större underhåll planerat.

### Flerårsöversikt

|                                 | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 4 299       | 3 942       | 4 299       | 4 299       | 4 299       |
| Årets resultat, tkr             | 1 053       | 350         | 518         | 826         | 971         |
| Balansomslutning, tkr           | 55 792      | 55 158      | 55 435      | 54 752      | 54 380      |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 752         | 690         | 752         | 752         | 752         |
| Driftkostnad, kr/kvm *          | 391         | 460         | 399         | 389         | 400         |
| Ränta, kr/kvm                   | 66          | 70          | 67          | 65          | 73          |
| Lån, kr/kvm                     | 6 267       | 6 323       | 6 370       | 6 425       | 6 476       |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 4 045       | 3 761       | 3 650       | 3 965       | 4 080       |
| Likviditet %                    | 1198%       | 950%        | 779%        | 990%        | 861%        |
| Soliditet %                     | 30%         | 29%         | 28%         | 27%         | 26%         |

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

\*\* En avgiftsfri månad under år 2019.

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

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.



### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2005 med 2 %. Genomsnittlig årsavgift är 752 kr/kvm.  
Hyror för garage- och parkeringsplatser höjdes 1 april 2012 till 230 kr respektive 100 kr per månad.

På grund av det goda ekonomiska läget så genomfördes en avgiftsfri månad under augusti 2019.

### Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Insatser  |   | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|---|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid                                                            |           |   |                         |                        |                   |            |
| årets ingång                                                          | 7 714 969 | 0 | 3 760 784               | 4 070 757              | 350 021           | 15 896 531 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |           |   |                         | 350 021                | -350 021          | 0          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |           |   | 320 000                 | -320 000               |                   | 0          |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |           |   | -35 956                 | 35 956                 |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |           |   |                         |                        | 1 052 824         | 1 052 824  |
| Belopp vid                                                            |           |   |                         |                        |                   |            |
| årets utgång                                                          | 7 714 969 | 0 | 4 044 827               | 4 136 735              | 1 052 824         | 16 949 355 |

### Förslag till resultatdisposition

#### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 4 136 735        |
| Årets resultat                        | 1 052 824        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>5 189 559</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Till balanserat resultat överförs | 5 189 559 |
|-----------------------------------|-----------|

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

NA



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Metallflyet i Norrköping

716425-8399

### RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           | 1   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 4 814 974                | 4 472 890                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 28 526                   | 70 556                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>4 843 500</b>         | <b>4 543 446</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -2 028 811               | -1 927 162               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -223 779                 | -351 871                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -35 956                  | -132 783                 |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -120 349                 | -116 953                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | 8   | -1 021 964               | -866 259                 |
| Övriga rörelsekostnader                          | 9   | 0                        | -396 183                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 430 859</b>        | <b>-3 791 211</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>1 412 641</b>         | <b>752 235</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 39 682                   | 22 307                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -399 499                 | -424 520                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-359 817</b>          | <b>-402 213</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>1 052 824</b>         | <b>350 021</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>1 052 824</b>         | <b>350 021</b>           |

### Tilläggsupplysning

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 1 052 824      | 350 021        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -320 000       | -244 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 35 956         | 132 783        |
| <b>Överskott</b>                             | <b>768 780</b> | <b>238 804</b> |

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

*ms*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Metallflyet i Norrköping

716425-8399

### BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 10  | 41 991 674        | 42 981 386        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 11  | 218 066           | 223 318           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>42 209 740</b> | <b>43 204 704</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 12  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>42 210 240</b> | <b>43 205 204</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 1 483             | 0                 |
| Övriga fordringar                              |     | 7 220             | 31 546            |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 2 577 073         | 1 529 394         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 96 297            | 91 712            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>2 682 073</b>  | <b>1 652 652</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 14  | 10 900 000        | 10 300 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>10 900 000</b> | <b>10 300 000</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>13 582 073</b> | <b>11 952 652</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>55 792 313</b> | <b>55 157 856</b> |

*nb*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Metallflyet i Norrköping

716425-8399

### 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                                                 |     | 7 714 969         | 7 714 969         |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 4 044 827         | 3 760 784         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |     | <b>11 759 796</b> | <b>11 475 753</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 4 136 735         | 4 070 757         |
| Årets resultat                                           |     | 1 052 824         | 350 021           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |     | <b>5 189 559</b>  | <b>4 420 779</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>16 949 355</b> | <b>15 896 531</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 15  | 27 166 416        | 9 804 684         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>27 166 416</b> | <b>9 804 684</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 16  | 10 878 518        | 28 586 882        |
| Leverantörsskulder                                       |     | 258 004           | 370 480           |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 12 222            | 9 154             |
| Övriga skulder                                           | 17  | 60 217            | 57 275            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 18  | 467 581           | 432 849           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>11 676 542</b> | <b>29 456 640</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>55 792 313</b> | <b>55 157 855</b> |

RS

## 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 1,36 %

Garage 2,94 %

Avskrivning på radhusförråd sker med 3,33% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Avskrivning på maskiner o andra tekniska anläggningar sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Under 2020 har avskrivningar gjorts under 4 månader.

Avskrivning på markanläggningar sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 19 564 tkr.

### 2 Nettoomsättning

|                              | 2020             | 2019             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 4 298 640        | 3 941 840        |
| Hyrer                        | 512 076          | 508 202          |
| Hysesbortfall                | -6 590           | -4 900           |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 900              | 17 800           |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 814 974</b> | <b>4 472 890</b> |

### 3 Övriga rörelseintäkter

|                                           | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgift                         | 5 915         | 9 304         |
| Pantförskrivningsavgift                   | 5 195         | 8 290         |
| Bonus                                     | 0             | 52 962        |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 17 416        | 0             |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>28 526</b> | <b>70 556</b> |

4

| 4 Driftskostnader                           | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                           | 306 903          | 160 216          |
| Elavgifter                                  | 179 750          | 229 032          |
| Uppvärmningsavgifter                        | 486 248          | 517 236          |
| Vatten och avlopp                           | 238 196          | 216 959          |
| Sophämtning                                 | 148 379          | 126 777          |
| Försäkringar                                | 91 712           | 87 345           |
| Fastighetsskötsel                           | 433 081          | 433 026          |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 113 741          | 110 673          |
| Övriga kostnader                            | 30 800           | 45 898           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 028 811</b> | <b>1 927 162</b> |

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 12 588         | 9 550          |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 124 128        | 121 084        |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 46 730         | 35 999         |
| Konsultarvoden                                 | 4 336          | 122 149        |
| Medlemsavgift HSB                              | 23 900         | 23 900         |
| Övriga kostnader, avdragsgilla                 | 0              | 1 623          |
| Möteskostnader                                 | 988            | 11 948         |
| Fritidsverksamhet                              | 0              | 8 023          |
| Överlåtelseavgift                              | 5 221          | 17 594         |
| Pantförskrivningsavgift                        | 5 889          | 0              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>223 779</b> | <b>351 871</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2020          | 2019           |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Underhåll enligt plan              | 35 956        | 132 783        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>35 956</b> | <b>132 783</b> |

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                            | 47 445         | 43 306         |
| Arvode vicevärd                            | 41 415         | 39 927         |
| Arvode föreningsvald revisor               | 3 166          | 6 048          |
| Sociala avgifter                           | 28 323         | 27 672         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>120 349</b> | <b>116 953</b> |

| 8 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar                   | 2020             | 2019           |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Återföring nedskrivning byggnader                                   | 0                | -139 538       |
| Avskrivningar på byggnader                                          | 1 013 588        | 999 221        |
| Avskrivningar på markanläggningar                                   | 6 576            | 6 576          |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier                           | 1 800            | 0              |
| <b>Summa av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgång</b> | <b>1 021 964</b> | <b>866 259</b> |

| 9 Övriga rörelsekostnader                                   | 2020               | 2019               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utrangering radhusförråd                                    | 0                  | 396 183            |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>                        | <b>0</b>           | <b>396 183</b>     |
| 10 Byggnader och mark                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2110               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1991               |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 69 338 906         | 68 766 918         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 2 000 000          | 2 000 000          |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning                   | 131 520            | 131 520            |
| Årets investering byggnader                                 | 0                  | 1 098 388          |
| Årets försäljning/utrangering                               | 0                  | -526 400           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>71 470 426</b>  | <b>71 470 426</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -9 817 167         | -8 972 039         |
| Återförda avskrivningar utrangeringar                       | 0                  | 130 216            |
| Årets avskrivningar                                         | -989 711           | -975 344           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-10 806 878</b> | <b>-9 817 167</b>  |
| <b>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan</b>  |                    |                    |
| Nedskrivning byggnader                                      | -18 671 873        | -18 811 411        |
| Återföring nedskrivningar                                   | 0                  | 139 538            |
| <b>Utgående nedskrivning</b>                                | <b>-18 671 873</b> | <b>-18 671 873</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>41 991 675</b>  | <b>42 981 386</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 55 000 000         | 55 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 2 063 000          | 2 063 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 25 000 000         | 25 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                               | 880 000            | 880 000            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>82 943 000</b>  | <b>82 943 000</b>  |

Fastighetsbeteckning: Metallflyet 1 *n*

| 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                  | 462 789         | 462 789         |
| Årets investeringar (bokningspanel)         | 27 000          | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>           | <b>489 789</b>  | <b>462 789</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan          | -239 471        | -209 019        |
| Årets avskrivning enligt plan               | -32 252         | -30 452         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>     | <b>-271 723</b> | <b>-239 471</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>             | <b>218 066</b>  | <b>223 318</b>  |

na

| 12 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>        |
| 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                 |                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Förutbetald försäkring                                                          |                         | 96 297            | 91 712            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                       |                         | <b>96 297</b>     | <b>91 712</b>     |
| 14 Övriga kortfristiga placeringar                                              |                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Räntebärande konto HSB                                                          |                         | 10 900 000        | 10 300 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                                           |                         | <b>10 900 000</b> | <b>10 300 000</b> |
| 15 Skulder till kreditinstitut                                                  |                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Låneinstitut</b>                                                             | <b>Ränta Konv datum</b> |                   |                   |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,91 2020-06-30         | 0                 | 10 542 666        |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,94 2022-06-30         | 9 804 684         | 10 068 249        |
| Länsförsäkringar                                                                | 1,42 2020-06-30         | 0                 | 17 780 651        |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,59 2021-06-30         | 10 542 666        | 0                 |
| Stadshypotek AB                                                                 | 1,09 2025-06-30         | 17 697 584        | 0                 |
|                                                                                 |                         | <b>38 044 934</b> | <b>38 391 566</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                        |                         | 335 852           | 388 565           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                         | 10 542 666        | 28 198 317        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                         | <b>27 166 416</b> | <b>9 804 684</b>  |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                                      |                         | 1 343 408         |                   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                         | 36 365 674        |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                       |                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                         |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                          |                         | 42 970 000        | 60 769 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                 |                         | <b>42 970 000</b> | <b>60 769 000</b> |

*nr*

| 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 335 852           | 388 565           |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                 | <b>10 878 518</b> | <b>28 586 882</b> |
| 17 Övriga skulder                                                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Personalens källskatt                                                 | 27 604            | 26 064            |
| Lagstadgade sociala avgifter                                          | 28 323            | 26 921            |
| Övriga fonder/avsättningar                                            | 4 290             | 4 290             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                              | <b>60 217</b>     | <b>57 275</b>     |
| 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| Upplupna räntekostnader                                               | 1 453             | 69 181            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                          | 13 051            | 20 497            |
| Upplupen el                                                           | 16 791            | 0                 |
| Upplupen värme                                                        | 71 019            | 0                 |
| Upplupen sophämtning                                                  | 2 475             | 2 195             |
| Upplupen snöbekämpning                                                | 2 487             | 0                 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                                   | 360 305           | 340 976           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>             | <b>467 581</b>    | <b>432 849</b>    |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Metallflyet i Norrköping

716425-8399

Norrköping 2021-03-16

  
Mikael Bjurström

  
Tomas Hansson

  
Linda Hjalmarsson

  
Benny Pettersson

  
Mathias Pettersson

  
Magnus Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/3-2021

  
Mikael Lindkvist  
Av föreningen vald revisor

  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Metallflyet i Norrköping, org.nr. 716425-8399

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Metallflyet 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. Revisorernas 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 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 Metallflyet i Norrköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 28 / 3 2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Lindkvist  
Av föreningen vald revisor