



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF STORGÅRDEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Föreningens medlemmar kallas till:

Ordinarie föreningsstämma

Tid: **Måndag den 1 februari 2021 kl 18.00**

Plats: Enbart poströstning med poströstningsformulär

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordningen
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 ~~Beslut i anledning~~ av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - kollektiv bostadsrättsförsäkring
 - ersättning till medlemmar för utfört arbete
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Samtliga hushåll kommer få en årsredovisning i sin brevlåda. Finns även tillgänglig i Mitt HSB.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Storgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0127

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-02. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 februari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Johanna Vang	Ordförande	
Mikael Karlqvist	Vice ordförande	
Inger Braag	Ledamot och studieorganisatör	
Agneta Jeppsson	Ledamot	
Felicia Stenström	Sekreterare	i tur att avgå
Morgan Stagnemo	Ledamot tom 2020-02-07	
Torbjörn Walterhed	ledamot utsedd av HSB Östra tom april	
Carl-Johan Svensson	ledamot utsedd av HSB Östra from maj	
Sven Arne Rejsmar	Suppleant	

Firmatecknare har varit Johanna Vang, Inger Braag, Agneta Jeppsson och Mikael Karlqvist, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Britt-Marie Hillblom med Mimmi Auner som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Agneta Jeppsson, Morgan Stagnemo och Inger Braag som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Johan Melin och Johanna Vang som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Teresa Kyndel, sammankallande, och Simone Tuft.



HSB - för möjligheterna här

HSB Brf Storgården i Norrköping
Org.nr 725000-0127

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Plogen 1-4 i Norrköpings kommun med adresserna Odalgatan 23, Tingstagatan 3-5, Styrestagatan 2-10 och Östra Promenaden 51. Husen färdigställdes år 1936/37 och innehåller 231 bostäder om 10 143 m² samt lokaler om 400,5 m².

Lägenhetsfördelning:

118 st.	1 rum och kök
88 st.	2 rum och kök
18 st.	3 rum och kök
7 st.	4 rum och kök

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

2011	Installation av ny styr- och reglerutrustning samt värmepumpar. Modernisering av hissar.
2013	Plattsättning på gården.
2014	Byte belysningsarmaturer och fönstermålning.
2016	Gemensam gym-, bastu och relaxavdelning byggdes i källaren.
2017-2018	Målning av tak
2018	Renovering av tvättstuga på Tingstagatan 3 Iordningställande av nytt övermattningsrum på Styrestagatan 10.
2019	Byte samtliga hissarmaturer samt 9 stolparmaturer.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Otis	Service hissar

Som vicevärd har Johan Melin fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-04-28 av styrelsen.

Föreningen löste ett lån på 1 870 tkr i januari 2020. Vidare fattade styrelsen beslut om en avgiftsfri månad i januari 2020.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Installation av solceller på samtliga fastigheter - investering

Åtgärder i fasad: åtgärdat sprickor och bytt ut trasiga mjukfogar -underhåll

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 24 (34) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 276 (275). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för kommande räkenskapsår.

Under kommande år kommer styrelsen utreda hur statusen på både köks- och badrumsstammarna ser ut för att komma fram till när det är dags för stambyte eller relining. Vidare kommer omfattande satsningar på innergården att genomföras. Styrelsen har dessutom för avsikt att se över om internetabonnemang och bostadsrättstillägget på försäkringen ska ingå i årsavgiften.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr **	7 423	8 095	8 095	8 095	8 095
Årets resultat, tkr	1 997	2 054	910	-1 063	1 755
Balansomslutning, tkr	29 260	29 348	34 567	35 824	37 251
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm **	732	798	798	798	798
Driftkostnad, kr/kvm *	442	461	443	434	
Ränta, kr/kvm	12	27	33	39	
Lån, kr/kvm	1 207	1 396	2 084	2 296	
Fond för yttre underhåll, tkr	1 788	1 446	1 138	2 044	
Likviditet %	230%	271%	448%	478%	
Soliditet %	50%	43%	30%	27%	

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

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

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

** Januari-2020 var en avgiftsfri månad enligt styrelsebeslut.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 2,8 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 798 kr/m² inklusive hushållsel. (att avgiften 2019-2020 är lägre beror på att januari-2020 var en avgiftsfri månad)

nr

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets inlägg	277 805	323 105	1 446 095	8 463 043	2 054 411	12 564 459
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				2 054 411	-2 054 411	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			458 000	-458 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-115 977	115 977		0
Årets resultat					1 996 690	1 996 690
Belopp vid årets utgång	277 805	323 105	1 788 118	10 175 431	1 996 690	14 561 149

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 175 431
Årets resultat	1 996 690
Summa till stämmans förfogande	12 172 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	12 172 122
-----------------------------------	------------

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

18



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 510 052	8 107 178
Övriga rörelseintäkter	3	217 550	101 076
Summa rörelseintäkter		7 727 602	8 208 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 831 607	-4 078 615
Övriga externa kostnader	5	-575 673	-542 553
Underhåll enligt plan	6	-115 977	-175 500
Personalkostnader och arvoden	7	-248 283	-239 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-839 623	-839 623
Summa rörelsekostnader		-5 611 164	-5 875 509
Rörelseresultat		2 116 438	2 332 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 867	6 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 615	-284 848
Summa finansiella poster		-119 748	-278 333
Resultat efter finansiella poster		1 996 690	2 054 411
Årets resultat		1 996 690	2 054 411

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 996 690	2 054 411
Reservering till fond yttre underhåll	-458 000	-484 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	115 977	175 500
Överskott	1 654 667	1 745 911

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

70



HSB där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 392 747	23 307 929
Inventarier, verktyg och installationer	9	19 222	50 549
Summa materiella anläggningstillgångar		24 411 969	23 358 478
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 412 469	23 358 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		80 952	1 516
Övriga fordringar		0	9 941
Avräkningskonto HSB Östra		2 934 595	2 151 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 299	126 311
Summa kortfristiga fordringar		3 147 846	2 289 199
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 700 000	3 700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	3 700 000
Summa omsättningstillgångar		4 847 846	5 989 199
SUMMA TILLGÅNGAR		29 260 315	29 348 177

my



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2020-08-31

2019-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	277 805	277 805
Upplåtelseavgifter	323 105	323 105
Fond för yttre underhåll	1 788 118	1 446 095
Summa bundet eget kapital	2 389 028	2 047 005

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 175 431	8 463 043
Årets resultat	1 996 690	2 054 411
Summa fritt eget kapital	12 172 122	10 517 454

Summa eget kapital

14 561 149 **12 564 459**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	9 715 878	3 868 180
Summa långfristiga skulder		9 715 878	3 868 180

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	3 012 078	10 853 319
Leverantörsskulder		154 712	187 147
Aktuella skatteskulder		108 777	60 414
Övriga skulder	14	834 987	1 008 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	872 733	806 655
Summa kortfristiga skulder		4 983 287	12 915 538

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 260 315 **29 348 177**

ns

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 1,7 %

Maskiner och inventarier 20 %

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 15 537 tkr.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	7 422 898	8 095 176
Hyror	148 602	142 154
Hysesbortfall	-34 908	-31 932
Intäkter gästrum/övernattningsrum	6 600	1 200
Avsättning till inre fond	-33 140	-99 420
Summa nettoomsättning	7 510 095	8 107 178

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	41 433	13 647
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	54 165	62 951
Bonus	8 468	22 222
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	86 280	2 256
Ersättning från försäkringsbolag	27 161	0
Övriga rörelseintäkter	217 507	101 076

24

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	517 586	725 301
Elavgifter	656 377	779 804
Uppvärmningsavgifter	1 033 308	1 116 396
Vatten och avlopp	376 652	347 835
Sophämtning	139 408	136 726
Övrig renhållning	2 768	0
Försäkringar	100 867	107 103
Kabel-tv	88 596	92 823
Fastighetsskötsel	540 433	434 735
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	337 119	325 107
Övriga kostnader	38 492	12 785
Summa driftskostnader	3 831 607	4 078 615
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	18 323	18 102
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	308 932	300 580
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 041	0
Övriga förvaltningskostnader	58 406	49 002
Konsultarvoden	40 125	21 462
Medlemsavgift HSB	80 660	80 660
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 653
Möteskostnader	14 650	5 298
Fritidsverksamhet	0	1 440
Överlåtelse-/pansättningsavgift	51 536	64 356
Summa övriga externa kostnader	575 673	542 553
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	115 977	175 500
Summa underhåll enligt plan	115 977	175 500
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	113 000	108 050
Arvode vicevärd	74 400	74 400
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	56 428	53 205
Övriga personalkostnader	1 955	1 063
Summa personalkostnader och arvoden	248 283	239 218

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark

2020-08-31

2019-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2065

1966

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

47 519 475

47 519 475

Ingående anskaffningsvärde mark

647 000

647 000

Årets investering byggnader, solceller

1 893 115

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

50 059 590

48 166 475

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-24 858 546

-24 050 250

Årets avskrivningar

-808 297

-808 297

Utgående ackumulerad avskrivning

-25 666 843

-24 858 546

Utgående redovisat värde

24 392 747

23 307 929

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

76 000 000

76 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

416 000

416 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

60 000 000

60 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

286 000

286 000

Totalt taxeringsvärde

136 702 000

136 702 000

Fastighetsbeteckning: Plogen 1,2,3,4

9 Inventarier, verktyg och installationer

2020-08-31

2019-08-31

Ingående anskaffningsvärde

156 634

156 634

Utgående anskaffningsvärde

156 634

156 634

Ingående avskrivningar enligt plan

-106 085

-74 758

Årets avskrivning enligt plan

-31 327

-31 327

Utgående avskrivning enligt plan

-137 412

-106 085

Utgående redovisat värde

19 222

50 549

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2020-08-31

2019-08-31

Andel i HSB

500

500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

ny

11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
------------------------------------	------------	------------

Räntebärande konto HSB	1 700 000	3 700 000
Summa kortfristiga placeringar	1 700 000	3 700 000

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,93	2024-09-01	5 955 122	6 021 106
Stadshypotek AB	1,36	2022-10-30	1 018 351	1 029 391
Stadshypotek AB	0,67	2020-09-01	2 904 654	2 928 792
Stadshypotek AB	1,32	2022-09-01	2 849 829	2 872 629
Stadshypotek AB			0	1 869 581
			12 727 956	14 721 499
Nästa års amortering beräknas uppgå till			139 608	143 958
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 872 470	10 709 361
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 715 878	3 868 180

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	558 432
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	12 029 916

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	35 096 400	35 096 400
Summa ställda säkerheter	35 096 400	35 096 400

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

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	139 608	143 958
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	2 872 470	10 709 361
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 012 078	10 853 319

15

14 Övriga skulder

2020-08-31 2019-08-31

Personalens källskatt	0	40 515
Lagstadgade sociala avgifter	0	31 776
Skattekonto	4	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	834 983	935 711
Summa övriga kortfristiga skulder	834 987	1 008 002

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	935 711	885 359
Uttag under året	-133 868	-49 069
Avsättning	33 140	99 420
Utgående värde	834 983	935 711

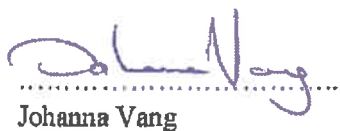
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-08-31 2019-08-31

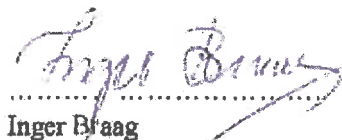
Upplupna arvoden	121 700	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	35 000	0
Upplupna räntekostnader	24 311	23 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 950	129 593
Förskottsbetalda hyror och avgifter	655 119	640 188
Avtalsplacerade betalningar	15 653	13 167
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	872 733	806 655

M

Norrköping 201222



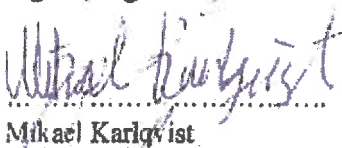
Johanna Vang



Inger Braag



Agneta Jeppsson



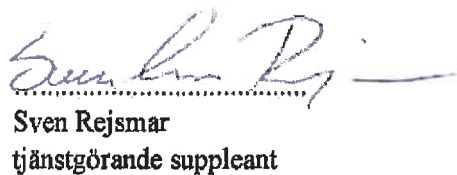
Mikael Karlqvist



Felicia Stenström

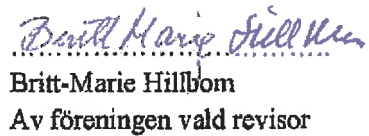


Carl-Johan Svensson

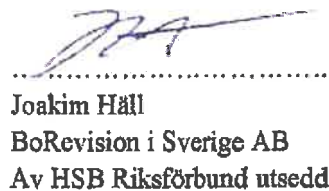


Sven Rejsmar
tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/1-2021



Britt-Marie Hillbom
Av föreningen vald revisor



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storgården i Norrköping, org.nr. 725000-0127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storgården i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 uppgifter.

- 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 uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana uppgifter 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 uppgifterna, 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 Boförvaltning i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping den 11/1-2021

Joakim Håll
BoRevisor i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Marie Hillblom
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bunden eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fodringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavande och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre fond här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrätten ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.