



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Strömmen i Norrköping

Org.nr. 716402-8537

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 januari 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Birgitta Tilly Gunbring	ordförande, studieorganisatör	i tur att avgå
Åsa Eriksson	vice ordförande	
Louise Schede	sekreterare	i tur att avgå
John Palmgren	ledamot	i tur att avgå
Mattias Alvestrand	ledamot	
Fredrik Borgsjö	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Birgitta Tilly Gunbring, Åsa Eriksson, John Palmgren och Louise Schede, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tretton protokollförda styrelsemöten och fem verkställande utskottsmöten.

Revisor

Revisorer har under året varit Leif Innergård med Berit Tjernström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Birgitta Tilly Gunbring och John Palmgren som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Åsa Eriksson och Mattias Alvestrand som suppleanter.

cc



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning

Valberedningen har varit Göran Pettersson (sammankallande), Mats Olsson och Lena Nilsson.

Studie- och fritidsverksamhet

En städdag i maj med information och en höstträff i oktober med information och tipspromenad har genomförts.

Styrelsen har deltagit i följande kurser anordnade av HSB: styrelsens ansvar, underhållsplan-on-line, aktuella e-tjänster, brandskydd, kurs för sekreterare.

Under året har tre nummer av informationsbladet Strömmen-bladet delats ut till samtliga hushåll.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Asken 6, 41 och 43 i Norrköpings kommun med adresserna Garvaregatan 17, 19, 26, 28, Vattengatan 3 samt Sandgatan 10. Husen färdigställdes år 1989 och innehåller 121 bostäder om 10 370 m².

Lägenhetsfördelning:

48 st.	2 rum och kök
26 st.	3 rum och kök
47 st.	4 rum och kök

Medellägenhetsyta 85,8 m².

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

År	Åtgärd
2016	Renovering av tre altaner och två spillbrunnar
2016	Färdigställt övergången till gemensamt el-abonnemang med individuell avläsning och debitering av förbrukning
2016	Arbetet med utbyte av samtliga frånluftsvärmepumpar påbörjades.
2017	Installation av solceller, samt etapp 1 av energibesparande åtgärder
2018	Ny undercentral med två nya värmepumpar
2018	Energibesparande åtgärder etapp 2 med fokus på fjärrvärme

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
Comhem/Telia	Bredband och kabel-tv, IP-telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
HSB Östra	Vicevärd t.o.m. 2019-12-31 (fr.o.m. 2020-01-01 kommer detta att skötas av föreningen själva)



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-20 samt en mer omfattande yttre och inre besiktning under hösten av hus A och E
- Smidesstaket har satts upp framför och bakom Hus E
- Fr.o.m. 2019-05-31 har föreningen avtal med Telia gällande TV, bredband och IP-telefoni
- Portarna har försetts med automatiska dörröppnare
- En hjärtstarter har placerats i entrén på Vattengatan 3

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Byte styrutrustning undercentral	63 250 kr
<u>Byte frekvensstyrning hiss</u>	<u>62 312 kr</u>
Totalt belopp	125 562 kr

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

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har elva bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 181 (180). 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 år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2020.

Under år 2019 har kostnaderna för försäkringsskador uppgått till totalt 109 tkr. Under år 2020 tillkommer det ytterligare kostnader men även ersättning från försäkringsbolaget väntas komma in under året.

Under år 2020 planeras följande:

- Trapphusrenovering som bl.a. kommer att innefatta målning, byte till säkerhetsdörrar med nytt låssystem och införande av postboxar och nya anslagstavlor, beräknad kostnad ca 4 mkr.
- Fortsatt arbete med utemiljön och energibesparande åtgärder.
- Fortsatt utredning om vilka tvättstugor som ska renoveras

cc



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	7 835	7 835	7 835	7 792	7 778
Årets resultat, tkr	1 199	855	730	736	-171
Balansomslutning, tkr	84 529	84 397	84 875	88 056	86 825
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	755	755	755	755	755
Driftskostnad, kr/kvm *	474	492	495	398	
Ränta, kr/kvm	107	129	146	179	
Lån, kr/kvm	5 894	6 013	6 037	6 341	
Fond för yttre underhåll, tkr	7 418	7 000	6 551	6 130	
Likviditet %	324 %	298 %	249 %	319 %	
Soliditet %	26 %	24 %	23 %	22 %	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

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, övriga rörelsekostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 april 2007 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 755 kr/m².

Verksamhetsöversikt

Gästrummet och samlingslokalen bokas på hemsidan alternativt hos vicevärden.

Föreningen har ett kösystem för garageplats där det fr.o.m. år 2018 är samma kö för dem som önskar en plats och för dem som vill byta plats. Det finns även möjlighet att hyra en extra garageplats med 3-månaderskontrakt för medlemmar och även för icke-medlemmar om det inte finns någon kö.

cc



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	7 860 251	1 567 764	7 000 485	3 253 267	854 610	20 536 378
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				854 610	-854 610	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			543 000	-543 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre underhåll			-125 562	125 562		0
Årets resultat					1 198 613	1 198 613
Belopp vid						
årets utgång	7 860 251	1 567 764	7 417 923	3 690 439	1 198 613	21 734 991

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 690 439
Årets resultat	1 198 613
Summa till stämmans förfogande	4 889 052

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	4 889 052
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 589 438	8 582 233
Övriga rörelseintäkter	3	110 285	94 373
Summa rörelseintäkter		8 699 723	8 676 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 028 885	-3 654 966
Övriga externa kostnader	5	-732 128	-601 468
Underhåll enligt plan	6	-125 562	0
Personalkostnader och arvoden	7	-153 838	-156 982
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 373 970	-1 384 188
Övriga rörelsekostnader	8	0	-689 427
Summa rörelsekostnader		-6 414 383	-6 487 031
Rörelseresultat		2 285 340	2 189 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 622	4 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 107 349	-1 339 057
Summa finansiella poster		-1 086 727	-1 334 965
Resultat efter finansiella poster		1 198 613	854 610
Årets resultat		1 198 613	854 610

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 198 613	854 610
Reservering till fond yttre underhåll	-543 000	-449 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	125 562	0
Överskott	781 175	405 610

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 488 607	74 764 779
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 480 162	1 577 959
Summa materiella anläggningstillgångar		74 968 769	76 342 738
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		74 969 269	76 343 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 603	1 917
Övriga fordringar		23 303	0
Avräkningskonto HSB Östra		3 765 590	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	261 236	176 474
Summa kortfristiga fordringar		4 059 732	178 391
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 500 000	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		5 500 000	6 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	0	1 375 016
Summa kassa och bank		0	1 375 016
Summa omsättningstillgångar		9 559 732	8 053 407
SUMMA TILLGÅNGAR		84 529 000	84 396 645

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 860 251	7 860 251
Upplåtelseavgifter		1 567 764	1 567 764
Fond för yttre underhåll		7 417 923	7 000 485
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 845 938	16 428 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 690 439	3 253 267
Årets resultat		1 198 613	854 610
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 889 052	4 107 877
Summa eget kapital		21 734 991	20 536 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	38 226 425	42 278 387
Summa långfristiga skulder		38 226 425	42 278 387
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	22 893 632	20 076 620
Leverantörsskulder		608 983	303 223
Aktuella skatteskulder		29 155	9 665
Övriga skulder	17	902	31 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 034 913	1 160 685
Summa kortfristiga skulder		24 567 585	21 581 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 529 000	84 396 645

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Tekniska installationer avser solcellsanläggning och skrivs av linjärt med 5 % på anskaffningsvärdet.

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 49 502 tkr.

2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	7 834 512	7 834 512
Hyrer	437 472	434 596
Hysesbortfall	-4 200	-16 700
El ej moms	286 757	304 422
Gemensamhetslokal	4 004	2 404
Gästrum / Övernattningsrum	19 200	9 800
Utförda extraarbeten	0	400
El moms	11 693	12 799
Summa nettoomsättning	8 589 438	8 582 233

3 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrningar	6 405	2 691
Överlåtelseavgift	13 214	10 242
Pantförskrivningsavgift	6 490	11 298
Bonus HSB	57 055	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	25 872
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	27 121	27 439
Ersättning från försäkringsbolag	0	16 831
Övriga rörelseintäkter	110 285	94 373

4 Driftskostnader	2019	2018
Reparation försäkringsärende	108 700	20 321
Löpande underhåll	880 210	568 064
Elavgifter	645 993	391 524
Uppvärmningsavgifter	858 606	1 136 983
Vatten och avlopp	211 317	242 672
Sophämtning	189 651	189 711
Övrig renhållning	16 850	0
Försäkringar	166 974	165 661
Kabel-tv och bredband	135 762	115 699
Snörenhållning	54 575	39 010
Fastighetsskötsel	514 616	579 636
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	224 427	204 937
Förbrukningsinventarier	21 204	748
Summa driftskostnader	4 028 885	3 654 966

5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	10 670	11 838
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	239 060	231 356
Avtal vicevärdsuppdrag	206 064	200 864
Övriga förvaltningskostnader	58 701	52 239
Konsultarvoden	80 765	0
Medlemsavgift HSB	44 360	44 360
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 015	0
Möteskostnader	65 250	44 092
Fritidsverksamhet	4 299	0
Överlåtelseavgift	19 704	15 263
Kreditupplysning	0	1 000
Inkasso	2 239	457
Summa övriga externa kostnader	732 128	601 468

6 Underhåll enligt plan	2019	2018
Underhåll enligt plan	125 562	0
Summa underhåll enligt plan	125 562	0

7 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	109 707	115 886
Arvode föreningsvald revisor	6 118	5 909
Övriga arvoden	7 050	8 850
Sociala avgifter	23 865	26 337
Övriga personalkostnader	7 098	0
Summa personalkostnader och arvoden	153 838	156 982

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Förlust avyttring av byggnader	0	689 427
Summa övriga rörelsekostnader	0	689 427

9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2099
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 129 931	89 582 431
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Årets investering byggnader	0	1 310 000
Årets försäljning/utrangering	0	-762 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 129 931	95 129 931

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-20 365 152	-19 151 835
Avskrivningar på sålda/utrangerade	0	73 073
Avskrivningar på byggnader	-1 276 172	-1 286 390
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 641 324	-20 365 152

Utgående redovisat värde

73 488 607 74 764 779

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 600 000	75 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 655 000	2 362 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 600 000	25 542 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 126 000	1 954 000
Totalt taxeringsvärde	159 981 000	105 458 000

Fastighetsbeteckning: Asken 6, 41, 43.

10 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	1 757 536	2 453 364
Årets investeringar	0	52 312
Bidrag solceller	0	-748 140
Utgående anskaffningsvärde	1 757 536	1 757 536

Ingående avskrivningar enligt plan	-179 577	-81 779
Årets avskrivning enligt plan	-97 798	-97 798
Utgående avskrivning enligt plan	-277 374	-179 577

Utgående redovisat värde	1 480 162	1 577 959
---------------------------------	------------------	------------------

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 983	0
Förutbetald försäkring	41 744	41 743
Förutbetald kabel-tv och bredband	107 679	26 973
Upplupen elintäkt	103 830	107 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 236	176 474
13 Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	5 500 000	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar	5 500 000	6 500 000
14 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	0	1 375 016
Summa kassa och bank	0	1 375 016

15 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	10 423 432	10 535 212
Stadshypotek AB	1,09 2024-06-01	5 381 836	5 381 836
Stadshypotek AB	1,37 2022-01-30	5 602 700	5 954 700
Stadshypotek AB	2,01 2023-06-01	8 200 639	8 200 639
Stadshypotek AB	0,58 2020-06-03	4 409 728	4 431 888
Stadshypotek AB	1,27 2020-06-01	2 716 968	2 746 340
Stadshypotek AB	0,58 2020-06-01	4 107 442	4 107 442
Stadshypotek AB	0,58 2020-06-03	3 111 766	3 127 404
Stadshypotek AB	0,94 2022-06-01	1 830 898	1 830 898
Stadshypotek AB	4,43 2020-03-30	7 731 948	8 083 948
Stadshypotek AB	1,41 2021-01-30	7 602 700	7 954 700
		61 120 057	62 355 007
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 272 748	1 197 152
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		21 620 884	18 879 468
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		38 226 425	42 278 387
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		5 090 992	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		54 756 317	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		89 470 000	89 470 000
Summa ställda säkerheter		89 470 000	89 470 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 272 748	1 197 152
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		21 620 884	18 879 468
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 893 632	20 076 620
17 Övriga skulder		2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms		781	824
Personalens källskatt		90	17 549
Lagstadgade sociala avgifter		31	13 314
Summa övriga kortfristiga skulder		902	31 687

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	56 674	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	11 464	0
Upplupna räntekostnader	163 432	207 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 988	111 000
Upplupen el	85 323	42 624
Upplupen värme	0	182 994
Upplupen sophämtning	3 113	3 118
Förskottsbetalda hyror och avgifter	699 918	613 407
Avtalsplacerade betalningar	0	300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 034 913	1 160 685

Norrköping 2020-02-18


 Birgitta Tilly Gunbring


 John Palmgren


 Åsa Eriksson


 Fredrik Borgsjö


 Louise Schede


 Mattias Alvestrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-21


 Leif Innergård
 Av föreningen vald revisor


 Christina Cederlöf
 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Strömmen i Norrköping, org.nr. 716402-8537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömmen i Norrköping för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, 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 Strömmen i Norrköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

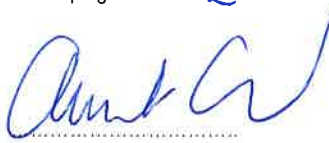
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrköping den 21/2 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Leif Inngård

Av föreningen vald revisor