



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Strömmen i Norrköping

Org.nr. 716402-8537

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag 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 12 mars 2020.

Extra föreningsstämma 17 december 2020

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Håkan Schede	ordförande, studieorganisatör	i tur att avgå
Birgitta Tilly Gunbring	sekreterare	
Kjell Svensson	ledamot	
Mattias Alvestrand	ledamot tom 2020-08-30	i tur att avgå
Fredrik Borgsjö	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Birgitta Tilly Gunbring, Kjell Svensson, Mattias Alvestrand och Håkan Schede, två i förening.

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

Revisor

Revisorer har under året varit Barbro Elggren med Mikael Holmberg 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 Håkan Schede som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Mattias Alvestrand och Kjell Svensson som suppleanter.

NK

Valberedning

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

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:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
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
2019	Byte styrutrustning undercentral
2019	Byte frekvensstyrning hiss

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-03—2020-10-06.
- Renovering av samtliga trapphus innefattande målning, byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, byte av låssystem och införande av postboxar samt digitala informationstavlor.
- Förbättring av utemiljön och miljörummen

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Smidesräcken	168 750 kr
Målning trapphus	750 000 kr
Byte samtliga termostater	407 000 kr
Postboxar	150 000 kr
Bokningssystem	300 000 kr
Dörrar och lås	3 197 762 kr
Totalt belopp	4 973 512 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. I medeltal har försäljningsvärdet ökat med 8 % jämfört med 2019.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 178 (181).

Föreningen är medlem av HSB Östra. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Föreningens medlemmar förfogar över ett gästrum, gym, bastu, samlingslokal, hobbyrum samt ett litet "bibliotek".

I fastigheten finns garageplatser att hyra för eget bruk. För närvarande råder kö.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

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

Under år 2021 planeras följande:

- Renovering av hisskorgar och tvättstugor

ns

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	7 835	7 835	7 835	7 835	7 792
Årets resultat, tkr	713	1 199	855	730	736
Balansomslutning, tkr	83 556	84 529	84 397	84 875	88 056
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	755	755	755	755	755
Driftkostnad, kr/kvm *	451	474	492	495	398
Ränta, kr/kvm	79	107	129	146	179
Lån, kr/kvm	5 752	5 894	6 013	6 037	6 341
Fond för yttre underhåll, tkr	6 518	7 418	7 000	6 551	6 130
Likviditet %	232%	324%	298%	249%	319%
Soliditet %	27%	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 driftkostnader 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 uppgår till 755 kr/m². Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2021.

Verksamhetsöversikt

Föreningens ekonomi står fortsatt stark. Styrelsen har under året påbörjat ett ambitiöst arbete med att öka takten på underhållet. Trapphusen har fått en ordentlig standardhöjning, och den yttre miljön förbättras efterhand.

Budgeten för 2021 möjliggör fortsatta förbättringar där prioritet ligger på hisskorgarna och tvättstugorna. Energi- och miljöförbättrande åtgärder, samt underhåll som bidrar till ökad trivsel och trygghet, står främst i prioriteringen.

na

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 860 251	1 567 764	7 417 923	3 690 439	1 198 613	21 734 991
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 198 613	-1 198 613	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			426 000	-426 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 325 750	1 325 750		0
Årets resultat					713 439	713 439
Belopp vid årets utgång	7 860 251	1 567 764	6 518 173	5 788 802	713 439	22 448 430

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 788 802
Årets resultat	713 439
Summa till stämmans förfogande	6 502 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 502 242
-----------------------------------	-----------

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

M



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	8 528 163	8 589 438
Övriga rörelseintäkter	3	394 403	110 285
Summa rörelseintäkter		8 922 566	8 699 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 992 394	-4 028 885
Övriga externa kostnader	5	-495 501	-732 128
Underhåll enligt plan	6	-1 325 750	-125 562
Personalkostnader och arvoden	7	-186 929	-153 838
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 399 235	-1 373 970
Summa rörelsekostnader		-7 399 808	-6 414 383
Rörelseresultat		1 522 757	2 285 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 124	20 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 442	-1 107 349
Summa finansiella poster		-809 318	-1 086 727
Resultat efter finansiella poster		713 439	1 198 613
Årets resultat		713 439	1 198 613

Tilläggsupplysning

Årets resultat	713 439	1 198 613
Reservering till fond yttre underhåll	-426 000	-543 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 325 750	125 562
Överskott	1 613 189	781 175

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

mx



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	75 392 432	73 488 607
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	295 000	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 529 864	1 480 162
Summa materiella anläggningstillgångar		77 217 296	74 968 769
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 217 796	74 969 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 216	9 603
Övriga fordringar		28 351	23 303
Avräkningskonto HSB Östra		2 401 929	3 765 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	197 971	261 236
Summa kortfristiga fordringar		2 638 467	4 059 732
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 700 000	5 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 700 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		6 338 467	9 559 732
SUMMA TILLGÅNGAR		83 556 262	84 529 000

NA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		6 518 173	7 417 923
Summa bundet eget kapital		15 946 188	16 845 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 788 802	3 690 439
Årets resultat		713 439	1 198 613
Summa fritt eget kapital		6 502 242	4 889 052
Summa eget kapital		22 448 430	21 734 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	36 882 925	38 226 425
Summa långfristiga skulder		36 882 925	38 226 425
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	22 764 384	22 893 632
Leverantörsskulder		435 596	608 982
Aktuella skatteskulder		35 447	29 155
Övriga skulder	16	765	902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	988 715	1 034 913
Summa kortfristiga skulder		24 224 907	24 567 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 556 262	84 529 000

mx

**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 10% 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 49 502 tkr.

2 Nettoomsättning

2020

2019

Årsavgifter	7 834 512	7 834 512
Hyrer	436 300	437 472
Hysesbortfall	-4 800	-4 200
El ej moms	137 551	286 757
Gemensamhetslokal	1 817	4 004
Gästrum / Övernattningsrum	9 600	19 200
El moms	113 183	11 693
Summa nettoomsättning	8 528 163	8 589 438

3 Övriga rörelseintäkter

2020

2019

Andrahandsuthyrningar	0	6 405
Överlåtelseavgift	21 881	13 214
Pantförskrivningsavgift	5 660	6 490
Övrig intäkt	13 000	0
Bonus	0	57 055
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	53 857	27 121
Ersättning från försäkringsbolag	300 005	0
Övriga rörelseintäkter	394 403	110 285

A



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation försäkringsärend	299 890	108 700
Löpande underhåll	478 287	880 210
Elavgifter	579 759	645 993
Uppvärmningsavgifter	654 007	858 606
Vatten och avlopp	306 086	211 317
Sophämtning	213 025	189 651
Övrig renhållning	0	16 850
Försäkringar	173 230	166 974
Kabel-tv	487 784	135 762
Snörenhållning	29 912	54 575
Fastighetsskötsel	527 917	514 616
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	230 719	224 427
Förbrukningsinventarier	3 404	21 204
Övriga kostnader	8 374	0
Summa driftskostnader	3 992 394	4 028 885

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	10 974	10 670
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	245 068	239 060
Avtal vicevärdsuppdrag	0	206 064
Övriga förvaltningskostnader	63 947	58 701
Konsultarvoden	70 155	80 765
Medlemsavgift HSB	44 360	44 360
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 015
Möteskostnader	20 385	65 250
Fritidsverksamhet	0	4 299
Överlåtelseavgift	14 658	19 704
Pantförskrivningsavgift	12 903	0
Datakommunikation	13 050	0
Inkasso	0	2 239
Summa övriga externa kostnader	495 501	732 128

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	1 325 750	125 562
Summa underhåll enligt plan	1 325 750	125 562

12



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	107 721	109 707
Arvode vicevärd	33 750	0
Arvode föreningsvald revisor	8 867	6 118
Övriga arvoden	0	7 050
Sociala avgifter	35 613	23 865
Övriga personalkostnader	978	7 098
Summa personalkostnader och arvoden	186 929	153 838

Föreningen har ingen anställd personal.

A



8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	------------

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 129 931	90 129 931
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Årets investering byggnader	3 197 762	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 327 693	95 129 931

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-21 641 324	-20 365 152
Årets avskrivningar	-1 293 937	-1 276 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 935 261	-21 641 324

Utgående redovisat värde

75 392 432	73 488 607
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 600 000	90 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 655 000	2 655 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 600 000	63 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 126 000	3 126 000
Totalt taxeringsvärde	159 981 000	159 981 000

Fastighetsbeteckning: Asken 6, 41, 43.

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	300 000	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-5 000	0
Utgående redovisat värde	295 000	0

PK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

10 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 757 536	1 757 536
Årets investeringar	150 000	0
Utgående anskaffningsvärde	1 907 536	1 757 536
Ingående avskrivningar enligt plan	-277 374	-179 577
Årets avskrivning enligt plan	-100 298	-97 797
Årets sålda / utrangerade	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-377 672	-277 374
Utgående redovisat värde	1 529 864	1 480 162
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 971	261 236
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 971	261 236
13 Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	3 700 000	5 500 000
Summa kortfristiga placeringar	3 700 000	5 500 000

dx

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

Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	10 311 652	10 423 432
Stadshypotek AB	1,09 2024-06-01	5 381 836	5 381 836
Stadshypotek AB	1,37 2022-01-30	5 250 700	5 602 700
Stadshypotek AB	2,01 2023-06-01	8 200 639	8 200 639
Stadshypotek AB	0,58 2020-06-03	0	4 409 728
Stadshypotek AB	1,27 2020-06-01	0	2 716 968
Stadshypotek AB	0,58 2020-06-01	0	4 107 442
Stadshypotek AB	0,58 2020-06-03	0	3 111 766
Stadshypotek AB	0,94 2022-06-01	1 830 898	1 830 898
Stadshypotek AB	4,43 2020-03-30	0	7 731 948
Stadshypotek AB	1,41 2021-01-30	7 250 700	7 602 700
Stadshypotek AB	0,59 2021-06-01	2 687 596	0
Stadshypotek AB	0,59 2021-06-01	4 107 442	0
Stadshypotek AB	0,59 2021-06-03	4 365 408	0
Stadshypotek AB	0,59 2021-06-03	3 080 490	0
Stadshypotek AB	1,00 2023-03-30	7 179 948	0
		59 647 309	61 120 057
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 272 748	1 272 748
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		21 491 636	21 620 884
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		36 882 925	38 226 425
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		5 090 992	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		53 283 569	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		89 470 000	89 470 000
Summa ställda säkerheter		89 470 000	89 470 000

✓



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

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

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 272 748	1 272 748
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	21 491 636	21 620 884
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 764 384	22 893 632

16 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
-------------------	------------	------------

Utgående moms 25%	0	781
Redovisningskonto för moms	765	0
Personalens källskatt	0	90
Lagstadgade sociala avgifter	0	31
Summa övriga kortfristiga skulder	765	902

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

Upplupna arvoden	81 770	56 674
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	20 876	11 464
Upplupna räntekostnader	105 012	163 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 313	14 988
Upplupen el	70 823	85 323
Upplupen sophämtning	2 911	3 113
Förskottsbetalda hyror och avgifter	684 938	699 918
Avtalsplacerade betalningar	5 072	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	988 715	1 034 912

128



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmen i Norrköping

716402-8537

Norrköping 2021 04-06

Håkan Schede

Birgitta Tilly Gunbring

Kjell Svensson

Fredrik Borgsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/4-2021

Barbro Elggren
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

na

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 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 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.

Stockholm den 17/4 2021


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Barbro Elggren
Av föreningen vald revisor