



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Strömmsgården i Norrköping

Org.nr. 725000-1224

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

föreningens 76:e verksamhetsår

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 den 13 februari 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jesper Modig	ordförande	i tur att avgå
Göran Mofors	vice ordförande	
Lisbeth Andersson	sekreterare	i tur att avgå
Kennet Jansson	ledamot	
Peter Erlandsson	ledamot utsedd av HSB	t.o.m. 2020-10-06
Anders Hult	ledamot utsedd av HSB	fr.o.m. 2020-10-07
Ebba Wernhede	suppleant	i tur att avgå
Erik Synnerstad	suppleant	i tur att avgå
Carl-Johan Håkansson	suppleant	

Firmatecknare har varit Jesper Modig, Göran Mofors, Lisbeth Andersson, Kennet Jansson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Jörgen Gustavsson med Maria Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



HSB – där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jesper Modig som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Kennet Jansson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Gunborg Karlsson (sammankallande), Birgitta Loberg och Bo Karlsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Elden 5, i Norrköpings kommun med adress Fleminggatan 18-22, Generalsgatan 2-4 och Nya Rådstugugatan 13-15. Husen färdigställdes år 1943 och innehåller 91 bostäder om 4 538 m², lokaler om 59,5 m².

Lägenhetsfördelning:

43 st.	1 rum och kök
35 st.	2 rum och kök
11 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

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

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
1987/88	Renovering av fasader, nya fönster och balkonger, nytt kablage för TV samt nya el-ledningar.
1993/94	Byte av stamledningar och renovering av badrum.
2001	Fastighetsnät för bredbandstjänster installerades.
2006	Renovering av tvättstugor och målning av ett trapphus.
2007	Målning av ett trapphus samt målning av takfot.
2008	Målning av ett trapphus, OVK-besiktning samt installation av ny tvättmaskin.
2009	Målning av ett trapphus och rensning av samtliga köksstammar.
2010	En ny tvättmaskin installerades.
2012	Uppförande av ett miljöhus.
2013	Byte av tvättmaskin i tvättstuga 1.
2014	Reparation av tak på Generalsgatan, installation av sparventiler.
2015	Staket har renoverats och målats. Nya entrébelysningar. Torktumlare har renoverats och nya utsugsfläktar har monterats i torkrummen. Målning av torkrum. Renovering och utbytta lås i lokaler och förråd.
2016	Installation av takaviseringsanläggning, takreparation, byte av häng-rännor. Omläggning av asfalt och kantsten på gården. Iordningställande av mangelrum och butikslokal. Reparation av brandvägg. Byte av torktumlare. Iordningställande av gästrum. Målning av källargolv. Reparation av fontän.
2017	Markarbeten utmed nya Rådstugugatan, målning av källargolv.
2019	Installation av gemensam el

lv



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Östra

HSB Boservice

Eon

Eon

TeliaSonera

IF Skadeförsäkringar AB

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Elavtal

Fjärrvärme

Kabel-tv, bredband, telefoni

Fastighetsförsäkringar

Lisbeth Andersson och Kennet Jansson har delat på uppgiften som vice värd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i augusti av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

En vattenläcka är åtgärdad tillsammans med relining av rör och kopplingar. Kontroll av uppvärmningscentral i källaren Fleminggatan.

Underhåll/investeringar

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 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 114 (119). 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2021 enligt styrelsebeslut.

En del av fondens likvida medel har under tidigare år använts till att amortera fastighetens lån. När hela underhållsfonden ska tas i anspråk måste nyupplåning ske.

Investering i takförbättringar är planerad att äga rum under tiden oktober 2020 till februari 2021.

h

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 678	2 531	2 402	2 402	2 402
Årets resultat, tkr	154	235	155	201	-736
Balansomslutning, tkr	11 596	10 164	8 582	8 682	8 638
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	590	578	529	529	529
Driftkostnad, kr/kvm *	570	485	439	420	
Ränta, kr/kvm	15	14	16	26	
Lån, kr/kvm	1 744	1 455	1 273	1 305	
Fond för yttre underhåll, tkr	1 664	1 475	1 338	1 220	1 205
Likviditet %	346%	246%	238%	170%	
Soliditet %	25%	26%	29%	26%	

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

Normalt bör talet vara > 100 %

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

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

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

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

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 595 kr/m².

NA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömsgården i Norrköping

Org.nr 725000-1224

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 175	1 474 741	791 237	234 861	2 689 014
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			234 861	-234 861	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		189 000	-189 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				153 608	153 608
Belopp vid årets utgång	188 175	1 663 741	837 098	153 608	2 842 622

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	837 098
Årets resultat	153 608
Summa till stämmans förfogande	990 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	990 706
-----------------------------------	---------

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

W



HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 040 673	2 735 523
Övriga rörelseintäkter	3	55 907	57 866
Summa rörelseintäkter		3 096 580	2 793 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 983 293	-1 725 833
Övriga externa kostnader	5	-423 209	-307 073
Underhåll enligt plan	6	0	-38 693
Personalkostnader och arvoden	7	-213 917	-198 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-253 397	-223 560
Summa rörelsekostnader		-2 873 816	-2 493 512
Rörelseresultat		222 764	299 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 156	-65 127
Summa finansiella poster		-69 156	-65 016
Resultat efter finansiella poster		153 608	234 861
Årets resultat		153 608	234 861

Tilläggsupplysning

Årets resultat	153 608	234 861
Reservering till fond yttre underhåll	-189 000	-175 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	38 693
Överskott	-35 392	98 554

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 Strömsgården i Norrk.

725000-1224

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 568 605	7 822 002
Pågående nyanläggningar	9	881 664	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 450 269	7 822 002
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 450 769	7 822 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 665	1 163
Övriga fordringar		24 381	24 330
Avräkningskonto HSB Östra		2 995 551	2 125 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 639	191 404
Summa kortfristiga fordringar		3 145 236	2 341 980
Summa omsättningstillgångar		3 145 236	2 341 980
SUMMA TILLGÅNGAR		11 596 005	10 164 483

10

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		188 175	188 175
Fond för yttre underhåll		1 663 741	1 474 741
Summa bundet eget kapital		1 851 916	1 662 916

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		837 098	791 237
Årets resultat		153 608	234 861
Summa fritt eget kapital		990 706	1 026 098

Summa eget kapital		2 842 622	2 689 014
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	2 964 172	3 107 028
Summa långfristiga skulder		2 964 172	3 107 028

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	5 055 220	3 580 708
Leverantörsskulder		329 423	405 658
Aktuella skatteskulder		13 482	8 750
Övriga skulder	14	17 427	1 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	373 659	371 933
Summa kortfristiga skulder		5 789 211	4 368 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 596 005	10 164 483
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

/K

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 2%

Miljöhus 5%

Elmätare 10%

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 4 424 tkr.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter	2 677 644	2 530 969
Hyrer	32 076	32 076
Hysesbortfall	-9 000	-9 000
Elintäkter ej moms	98 451	66 419
Elintäkter moms	23 882	0
Gemensamhetslokal	1 800	2 500
Gästrum / Övernattningsrum	900	4 900
Bredband, kabel-tv och telefoni	214 920	107 659
Summa nettoomsättning	3 040 673	2 735 523

44

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	7 092	0
Överlåtelseavgift	5 731	15 418
Pantförskrivningsavgift	6 093	9 675
Bonus från HSB	0	32 726
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	47
Ersättning från försäkringsbolag	36 991	0
Övriga rörelseintäkter	55 907	57 866
4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	232 637	140 651
Elavgifter	244 082	175 933
Uppvärmningsavgifter	537 205	569 292
Vatten och avlopp	195 183	169 324
Sophämtning	103 412	100 529
Övrig renhållning	3 988	3 556
Försäkringar	74 616	72 515
Kabel-tv	215 116	169 288
Fastighetsskötsel	229 850	187 455
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	133 239	128 507
Övriga kostnader	13 965	8 784
Summa driftskostnader	1 983 293	1 725 833
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 417	13 258
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	131 341	127 788
Övriga förvaltningskostnader	16 513	17 233
Konsultarvoden	172 900	42 500
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	395	0
Möteskostnader	10 935	15 697
Överlåtelseavgift	8 450	25 093
Pantförskrivningsavgift	8 016	0
Kostnad för hemsida	12 273	4 794
Juridisk konsult	18 256	26 250
Föreningsstämma/styrelsemöte	253	0
Summa övriga externa kostnader	423 209	307 073
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	0	38 693
Summa underhåll enligt plan	0	38 693

MS

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	80 800	69 500
Arvode vicevärd	78 960	77 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	7 438	8 488
Sociala avgifter	44 219	40 866
Summa personalkostnader och arvoden	213 917	198 354

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 243 471	15 731 971
Ingående anskaffningsvärde mark	130 300	130 300
Årets investering byggnader	0	511 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 373 771	16 373 771
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 551 769	-8 328 209
Årets avskrivningar	-253 397	-223 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 805 166	-8 551 769
Utgående redovisat värde	7 568 605	7 822 002
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	143 000	143 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	177 000	177 000
Totalt taxeringsvärde	62 320 000	62 320 000

Fastighetsbeteckning: Elden 5

my

9 Pågående nyanläggningar		2020-08-31	2019-08-31
Ingående värde		0	0
Årets investering		881 664	0
Utgående redovisat värde		881 664	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-08-31	2019-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 173	45 551
Förutbetald försäkring		65 540	61 508
Förutbetald kabel-tv/bredband		17 926	17 926
Upplupna elintäkter		0	66 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 639	191 404
12 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,651% 2021-06-30	2 486 292	2 580 708
Stadshypotek AB	0,908% 2021-03-22	997 500	1 000 000
Stadshypotek AB	1,100% 2021-10-30	3 035 600	3 107 028
Stadshypotek AB	0,686% 2021-06-14	1 500 000	0
		8 019 392	6 687 736
Nästa års amortering beräknas uppgå till		175 844	165 844
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		4 879 376	3 414 864
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 964 172	3 107 028
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		703 376	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		7 140 172	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		10 296 000	10 296 000
Summa ställda säkerheter		10 296 000	10 296 000

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	175 844	165 844
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	4 879 376	3 414 864
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 055 220	3 580 708
14 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Momsskuld	5 999	0
Redovisningskonto för moms	0	0
Personalens källskatt	6 156	1 062
Lagstadgade sociala avgifter	5 272	329
Summa övriga kortfristiga skulder	17 427	1 391

NA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömsgården i Norrk.

725000-1224

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	84 800	78 933
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	26 644	20 036
Upplupna räntekostnader	6 836	3 629
Förutbetalda hyresintäkter	1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	40 352
Förskottsbetalda hyror och avgifter	241 870	223 954
Avtalsplacerade betalningar	2 509	4 030
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 659	371 933

Norrköping *2020-11-30*

Jesper Modig
Jesper Modig

Göran Mofors
Göran Mofors

Lisbeth Andersson
Lisbeth Andersson

Kennet Jansson
Kennet Jansson

Anders Hult
Anders Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats *3/12-2020*

Jörgen Gustavsson
Jörgen Gustavsson

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strömsgården i Norrköping, org.nr. 725000-1224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömsgården 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorers 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.

Revisorers 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 Strömmsgården 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 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 3/12-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jörgen Gustavsson
Av föreningen vald revisor