



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Strömsgården i Norrköping

Org.nr. 725000-1224

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

föreningens 75:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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 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 28 februari 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jesper Modig	ordförande	
Erik Synnerstad	vice ordförande	i tur att avgå
Lisbeth Andersson	sekreterare	
Göran Mofors	ledamot, studieorganisatör	i tur att avgå
Peter Erlandsson	ledamot utsedd av HSB	
Maria Johansson	suppleant	
Kennet Jansson	suppleant	i tur att avgå
Carl-Johan Håkansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Jesper Modig, Erik Synnerstad, Lisbeth Andersson, Kennet Jansson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Jörgen Gustavsson med Karin Denfors 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 takavsningsanläggning, 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. <i>NA</i>



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
TeliaSonera	Kabel-tv, bredband, telefoni
IF Skadeförsäkringar AB	Fastighetsförsäkringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under året har gemensam el med individuell elmätning införts. Föreningen har fr.o.m. mars 2019 infört en avgift på 199 kr/lägenhet och månad avseende bredband/tv/telefoni.

Underhåll/investeringar

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Installation av gemensam el	511 500 kr
OVK-besiktning	23 888 kr
Ytbehandling av dörrar Fleminggatan	14 805 kr

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 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 119 (117). 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 2019/2020 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2020-01-01.

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.

Planerade åtgärder under nästa år är byte och renovering av tak. Föreningen har gett HSB i uppdrag att utarbeta ett förfrågningsformulär inför projektet. *na*

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 531	2 402	2 402	2 402	2 402
Årets resultat, tkr	235	155	201	-736	232
Balansomslutning, tkr	10 164	8 582	8 682	8 638	9 473
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	578	529	529	529	529
Driftkostnad, kr/kvm *	485	439	420		
Ränta, kr/kvm	14	16	26		
Lån, kr/kvm	1 455	1 273	1 305		
Fond för yttre underhåll, tkr	1 475	1 338	1 220	1 205	1 833
Likviditet %	246 %	238 %	170 %		
Soliditet %	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 2019-02-01 med 9,3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 578 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 175	1 338 434	772 951	154 593	2 454 153
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			154 593	-154 593	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		175 000	-175 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-38 693	38 693		0
Årets resultat				234 861	234 861
Belopp vid årets utgång	188 175	1 474 741	791 237	234 861	2 689 014

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	791 237
Årets resultat	234 861
Summa till stämmans förfogande	1 026 098

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 026 098
-----------------------------------	-----------

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

W

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 735 523	2 432 752
Övriga rörelseintäkter	3	57 866	31 522
Summa rörelseintäkter		2 793 389	2 464 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 725 833	-1 563 953
Övriga externa kostnader	5	-307 073	-224 427
Underhåll enligt plan	6	-38 693	0
Personalkostnader och arvoden	7	-198 354	-231 613
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-223 560	-216 764
Summa rörelsekostnader		-2 493 512	-2 236 756
Rörelseresultat		299 877	227 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 127	-73 113
Summa finansiella poster		-65 016	-72 925
Resultat efter finansiella poster		234 861	154 593
Årets resultat		234 861	154 593

Tilläggsupplysning

Årets resultat	234 861	154 593
Reservering till fond yttre underhåll	-175 000	-118 786
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	38 693	0
Överskott	98 554	35 807

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömsgården i Norrk.

725000-1224

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 822 002	7 534 062
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 822 002	7 534 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 822 502	7 534 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	3 774
Övriga fordringar		24 330	16 406
Aktuell skattefordran		0	437
Avräkningskonto HSB Östra		2 125 083	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	191 404	111 449
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 341 980	132 066
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	615 162
<i>Summa kassa och bank</i>		0	615 162
Summa omsättningstillgångar		2 341 980	1 047 228
SUMMA TILLGÅNGAR		10 164 483	8 581 790

NA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmsgården i Norrk.

725000-1224

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 175	188 175
Fond för yttre underhåll		1 474 741	1 338 434
Summa bundet eget kapital		1 662 916	1 526 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		791 237	772 951
Årets resultat		234 861	154 593
Summa fritt eget kapital		1 026 098	927 544
Summa eget kapital		2 689 014	2 454 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 107 028	5 687 736
Summa långfristiga skulder		3 107 028	5 687 736
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 580 708	165 844
Leverantörsskulder		405 658	41 526
Aktuella skatteskulder		8 750	0
Övriga skulder	15	1 391	3 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	371 933	229 083
Summa kortfristiga skulder		4 368 441	439 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 164 483	8 581 790

na

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 1,2 %

Miljöhus 5 %

Elmätare 10 %, avskrivningar har gjorts för 4 månader under år 2018/2019.

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	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	2 530 969	2 401 776
Hyrer	32 076	30 676
Hysesbortfall	-9 000	-4 800
Elintäkter	66 419	0
Gemensamhetslokal	2 500	1 000
Gästrum / Övernattningsrum	4 900	4 100
Bredband, kabel-tv och telefoni	107 659	0
Summa nettoomsättning	2 735 523	2 432 752

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift	15 418	16 559
Pantförskrivningsavgift	9 675	8 547
Bonus från HSB	32 726	5 516
Övriga ersättningar och intäkter	47	900
Övriga rörelseintäkter	57 866	31 522

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	140 651	145 402
Elavgifter	175 933	97 500
Uppvärmningsavgifter	569 292	588 252
Vatten och avlopp	169 324	158 624
Sophämtning	100 529	100 426
Övrig renhållning	3 556	6 964
Försäkringar	72 515	69 904
Kabel-tv/bredband	169 288	85 029
Sotning	0	12 469
Snörenhållning	27 476	24 616
Fastighetsskötsel	159 979	155 447
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	128 507	119 320
Förbrukningsinventarier	8 784	0
Summa driftskostnader	1 725 833	1 563 953

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	13 258	10 122
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	127 788	124 130
Övriga förvaltningskostnader	17 233	21 792
Konsultarvoden	42 500	0
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Möteskostnader	15 697	8 817
Överlåtelseavgift	25 093	25 106
Kostnad för hemsida	4 794	0
Juridisk konsult	26 250	0
Summa övriga externa kostnader	307 073	224 427

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	38 693	0
Summa underhåll enligt plan	38 693	0

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	69 500	56 415
Arvode vicevärd	77 000	68 693
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	8 488	73 075
Kostnadsersättningar	0	925
Sociala avgifter	40 866	30 005
Summa personalkostnader och arvoden	198 354	231 613

Föreningen har ingen anställd personal. *hs*

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 731 971	15 731 971
Ingående anskaffningsvärde mark	130 300	130 300
Årets investering byggnader, elmätare	511 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 373 771	15 862 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 328 209	-8 111 446
Årets avskrivningar	-223 560	-216 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 551 769	-8 328 209
Utgående redovisat värde	7 822 002	7 534 062
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	143 000	61 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	177 000	111 000
Totalt taxeringsvärde	62 320 000	39 372 000
Fastighetsbeteckning: Elden 5		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 551	44 401
Förutbetald försäkring	61 508	60 213
Förutbetald kabel-tv/bredband	17 926	6 834
Upplupna elintäkter	66 419	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 404	111 449
11 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar	0	300 000

12 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	615 162
Summa kassa och bank		0	615 162
13 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,03 2020-06-30	2 580 708	2 675 124
Stadshypotek AB	0,67 2020-03-20	1 000 000	0
Stadshypotek AB	1,1 2021-10-30	3 107 028	3 178 456
		6 687 736	5 853 580
Nästa års amortering beräknas uppgå till		165 844	165 844
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		3 414 864	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 107 028	5 687 736
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		663 376	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		5 858 516	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 296 000	10 296 000
Summa ställda säkerheter		10 296 000	10 296 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		165 844	165 844
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		3 414 864	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 580 708	165 844

in

15 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt	1 062	1 920
Lagstadgade sociala avgifter	329	1 528
Summa övriga kortfristiga skulder	1 391	3 448

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	78 933	50 915
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	20 036	11 069
Upplupna räntekostnader	3 629	2 373
Förutbetalda hyresintäkter	1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 352	13 795
Förskottsbetalda hyror och avgifter	227 984	149 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 933	229 083

28/10-19
Norrköping



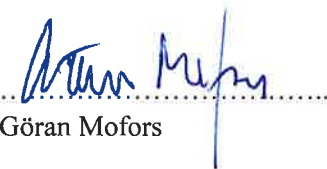
.....
Jesper Modig



.....
Lisbeth Andersson



.....
Erik Synnerstad



.....
Göran Mofors



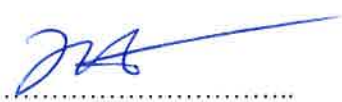
.....
Peter Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/12-2019
.....



.....
Jörgen Gustavsson

Av föreningen vald revisor



.....
Joakim Häll

BoRevision 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 år 2018-09-01 – 2019-08-31

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Strömsgården i Norrköping** för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 2 /12-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jörgen Gustavsson

Av föreningen vald revisor