



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Strömsgården 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 m<sup>2</sup>, lokaler om 59,5 m<sup>2</sup>.

### 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.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2019      | Installation av gemensam el                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 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 åtgärdd 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.

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.

**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/m<sup>2</sup>.



HSB – där möjligheterna bor

## 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        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>990 706</b> |

### 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.

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                      | Not | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           | 1   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 3 040 673                | 2 735 523                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 55 907                   | 57 866                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 096 580</b>         | <b>2 793 389</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-2 873 816</b>        | <b>-2 493 512</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>222 764</b>           | <b>299 877</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 0                        | 111                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -69 156                  | -65 127                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-69 156</b>           | <b>-65 016</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>153 608</b>           | <b>234 861</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>153 608</b>           | <b>234 861</b>           |

**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        |
| <b>Överskott</b>                             | <b>-35 392</b> | <b>98 554</b> |

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 Strömsgården i Norrk.

725000-1224

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8   | 7 568 605         | 7 822 002         |
| Pågående nyanläggningar                        | 9   | 881 664           | 0                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <b>8 450 269</b>  | <b>7 822 002</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 10  | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>8 450 769</b>  | <b>7 822 502</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <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           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <b>3 145 236</b>  | <b>2 341 980</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 145 236</b>  | <b>2 341 980</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>11 596 005</b> | <b>10 164 483</b> |



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strömmsgården i Norrk.

725000-1224

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                   |                   |
| Insatser                                                 |     | 188 175           | 188 175           |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 1 663 741         | 1 474 741         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |     | <b>1 851 916</b>  | <b>1 662 916</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 837 098           | 791 237           |
| Årets resultat                                           |     | 153 608           | 234 861           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |     | <b>990 706</b>    | <b>1 026 098</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>2 842 622</b>  | <b>2 689 014</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 12  | 2 964 172         | 3 107 028         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>2 964 172</b>  | <b>3 107 028</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>5 789 211</b>  | <b>4 368 441</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>11 596 005</b> | <b>10 164 483</b> |



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>3 040 673</b> | <b>2 735 523</b> |

| 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                |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                  | <b>55 907</b>    | <b>57 866</b>    |
| 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            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                   | <b>1 983 293</b> | <b>1 725 833</b> |
| 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                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>423 209</b>   | <b>307 073</b>   |
| 6 Underhåll enligt plan                        | 2019/2020        | 2018/2019        |
| Underhåll enligt plan                          | 0                | 38 693           |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>             | <b>0</b>         | <b>38 693</b>    |

| 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            |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b>                  | <b>213 917</b>    | <b>198 354</b>    |
| 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              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 16 243 471        | 15 731 971        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 130 300           | 130 300           |
| Årets investering byggnader                                 | 0                 | 511 500           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>16 373 771</b> | <b>16 373 771</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                      | -8 551 769        | -8 328 209        |
| Årets avskrivningar                                         | -253 397          | -223 560          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-8 805 166</b> | <b>-8 551 769</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>7 568 605</b>  | <b>7 822 002</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| 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           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>62 320 000</b> | <b>62 320 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Elden 5

| 9 Pågående nyanläggningar                                                       |                         | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående värde                                                                  |                         | 0                 | 0                 |
| Årets investering                                                               |                         | 881 664           | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                 |                         | <b>881 664</b>    | <b>0</b>          |
| 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav                                       |                         | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
| Andel i HSB                                                                     |                         | 500               | 500               |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                             |                         | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| 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            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                       |                         | <b>121 639</b>    | <b>191 404</b>    |
| 12 Skulder till kreditinstitut                                                  |                         | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
| <b>Låneinstitut</b>                                                             | <b>Ränta Konv datum</b> |                   |                   |
| 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                 |
|                                                                                 |                         | <b>8 019 392</b>  | <b>6 687 736</b>  |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                        |                         | 175 844           | 165 844           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                         | 4 879 376         | 3 414 864         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                         | <b>2 964 172</b>  | <b>3 107 028</b>  |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                                      |                         | 703 376           |                   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                         | 7 140 172         |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                       |                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                         |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                          |                         | 10 296 000        | 10 296 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                 |                         | <b>10 296 000</b> | <b>10 296 000</b> |

| 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        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>5 055 220</b> | <b>3 580 708</b> |
| 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              |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                               | <b>17 427</b>    | <b>1 391</b>     |



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          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>373 659</b> | <b>371 933</b> |

Norrköping .....

.....  
Jesper Modig

.....  
Göran Mofors

.....  
Lisbeth Andersson

.....  
Kennet Jansson

.....  
Anders Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

.....  
Jörgen Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

.....  
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 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.

## 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 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 / 2020

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Gustavsson  
Av föreningen vald revisor



## Till Revisorn i HSB Brf Strömsgården i Norrköping.

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömsgården i Norrköping för det räkenskapsår som avslutas den 31 augusti 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Norrköping den / 2020

HSB Brf Strömsgården i Norrköping

Styrelsens ordförande