



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Strömmsgården i Norrköping

Org.nr. 725000-1224

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-09-01 - 2018-08-31**

föreningens 74:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

## 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 14 maj 1998. 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 22 februari 2018. Stämman beslutade i ett första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.


Extra stämma hölls den 17 september 2018. Stämman beslutade enhälligt i ett andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jesper Modig	ordförande	i tur att avgå
Erik Synnerstad	vice ordförande	
Lisbeth Andersson	sekreterare	i tur att avgå
Cassandra Danielsson	ledamot, studieorganisatör	
Peter Erlandsson	ledamot utsedd av HSB	
Maria Johansson	suppleant	i tur att avgå
Kennet Jansson	suppleant	
Ewa Mühling	suppleant	t.o.m. 2018-10-22

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.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jesper Modig som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Ewa Mühling som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Rose-Marie Jacobsen och Gunborg 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.

cc



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
Com Hem AB	Kabel-tv
B2 Bredband AB	Bredband
IF Skadeförsäkringar AB	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Lennart Ek fungerat t.o.m. 2018-03-22, därefter har Lisbeth Andersson och Kennet Jansson delat på uppgiften som vice värd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-08-20 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Fortsatt arbete med Telia gällande kollektiv fiberanslutning.

## Underhåll/investeringar

Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Föreningen har en underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 (112). 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 2018/2019 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 9,3 % fr.o.m. 2019-02-01. Enligt styrelsebeslut kommer föreningen fr.o.m. mars 2019 att ta ut en avgift på 199 kr/lägenhet och månad avseende bredband/tv/telefoni.

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.

Styrelsen har fattat beslut om att införa gemensam el med individuell elmätning. Beräknat belopp för detta är ca 512 KSEK, vilket kommer att lånefinansieras. Pay-back tiden beräknas till 3-4 år.

Planerade åtgärder under nästa år är lackning av entrédörrar på Fleminggatan och OVK-besiktning. Under år 2019 kommer en fackmannamässig genomgång av underhållsplanen och en fastighetsbesiktning att göras. Föreningen planerar underhåll av taken inom de närmaste åren och i samband med detta se över möjligheten att investera i en kostnads-effektiv solenergianläggning. *ce*



## Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter bostäder, tkr	2 402	2 402	2 402	2 402	2 402
Årets resultat, tkr	155	201	-736	232	239
Balansomslutning, tkr	8 582	8 682	8 638	9 473	9 506
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	529	529	529	529	529
Driftskostnad, kr/kvm *	439	420			
Ränta, kr/kvm	16	26			
Lån, kr/kvm	1 273	1 305			
Fond för yttre underhåll, tkr	1 338	1 220	1 205	1 833	1 776
Likviditet %	238 %	170 %			
Soliditet %	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 2011-10-01 med 6 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 529 kr/m<sup>2</sup>. *cc*



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 175	1 219 648	690 909	200 828	2 299 560
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			200 828	-200 828	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		118 786	-118 786		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				154 593	154 593
Belopp vid årets utgång	188 175	1 338 434	772 951	154 593	2 454 153

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	772 951
Årets resultat	154 593
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>927 544</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	927 544
-----------------------------------	---------


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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 432 752	2 426 452
Övriga rörelseintäkter	3	31 522	86 360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 464 274</b>	<b>2 512 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 563 953	-1 429 387
Övriga externa kostnader	5	-224 427	-209 874
Underhåll enligt plan	6	0	-43 667
Personalkostnader och arvoden	7	-231 613	-291 350
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-216 764	-216 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 236 756</b>	<b>-2 191 041</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 518</b>	<b>321 771</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 113	-121 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 925</b>	<b>-120 943</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>154 593</b>	<b>200 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>154 593</b>	<b>200 828</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	154 593	200 828
Reservering till fond yttre underhåll	-118 786	-58 548
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	43 667
<b>Överskott</b>	<b>35 807</b>	<b>185 947</b>

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

**BALANSRÄKNING**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 534 062	7 750 825
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 534 062</i>	<i>7 750 825</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 534 562</b>	<b>7 751 325</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 774	0
Övriga fordringar		16 406	22 359
Aktuell skattefordran		437	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 449	129 054
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>132 066</i>	<i>151 850</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>300 000</i>	<i>300 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	615 162	478 446
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>615 162</i>	<i>478 446</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 047 228</b>	<b>930 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 581 790</b>	<b>8 681 621</b> <i>cc</i>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 175	188 175
Fond för yttre underhåll		1 338 434	1 219 648
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 526 609</b>	<b>1 407 823</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		772 951	690 909
Årets resultat		154 593	200 828
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>927 544</b>	<b>891 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 454 153</b>	<b>2 299 560</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 687 736	2 675 124
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 687 736</b>	<b>2 675 124</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	165 844	3 326 443
Leverantörsskulder		41 526	120 961
Övriga skulder	15	3 448	5 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	229 083	254 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>439 901</b>	<b>3 706 937</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 581 790</b>	<b>8 681 621</b>

cc



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

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

Under räkenskapsåret har föreningen bytt kontoplanen, varför jämförelsesiffrorna inte är helt jämförbara.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 56 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,34 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens miljöhus har bedömts vara 14 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 5 %.

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

	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter	2 401 776	2 401 776
Hyrer	30 676	21 718
Hyresbortfall	-4 800	-6 842
Gemensamhetslokal	1 000	0
Gästrum / Övernattningsrum	4 100	9 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 432 752</b>	<b>2 426 452</b>

### 3 Övriga rörelseintäkter

	2017/2018	2016/2017
Överlåtelseavgift	16 559	9 403
Pantförskrivningsavgift	8 547	1 792
Övriga ersättningar och intäkter	900	1 550
Bonus	5 516	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	73 615
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>31 522</b>	<b>86 360</b>

4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Löpande underhåll	145 402	109 827
Elavgifter	97 500	96 651
Uppvärmningsavgifter	588 252	525 915
Vatten och avlopp	158 624	153 730
Sophämtning	100 426	100 054
Övrig renhållning	6 964	5 393
Försäkringar	69 904	65 871
Kabel-tv/bredband	85 029	83 640
Sotning	12 469	0
Snörenhållning	24 616	16 885
Fastighetsskötsel	155 447	152 100
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	119 320	119 320
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 563 953</b>	<b>1 429 387</b>
5 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Revisionsarvoden	10 122	8 543
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	124 130	121 741
Övriga förvaltningskostnader	21 792	20 936
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 973
Möteskostnader	8 817	8 072
Fritidsverksamhet	0	2 954
Överlåtelseavgift	25 106	11 195
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>224 427</b>	<b>209 874</b>
6 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	0	43 667
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>43 667</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Arvode styrelse	56 415	67 800
Arvode vicevärd	68 693	76 920
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	73 075	108 870
Kostnadsersättningar	925	5 229
Sociala avgifter	30 005	30 031
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>231 613</b>	<b>291 350</b>

Föreningen har ingen anställd personal. *ce*

8 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 731 971	15 731 971
Ingående anskaffningsvärde mark	130 300	130 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 862 271</b>	<b>15 862 271</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 111 446	-7 894 682
Årets avskrivningar	-216 764	-216 764
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 328 209</b>	<b>-8 111 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 534 062</b>	<b>7 750 825</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	61 000	61 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	111 000	111 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>39 372 000</b>	<b>39 372 000</b>
Fastighetsbeteckning: Elden 5		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 061	112 734
Förutbetald administration	16 388	16 320
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>111 449</b>	<b>129 054</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2018-08-31	2017-08-31
Räntebärande konto HSB	300 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
12 Kassa och bank	2018-08-31	2017-08-31
Swedbank	615 162	478 446
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>615 162</b>	<b>478 446</b>



13 Skulder till kreditinstitut			2018-08-31	2017-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,03	2020-06-30	2 675 124	2 769 540
Stadshypotek AB	1,10	2021-10-30	3 178 456	
Swedbank AB			0	3 232 027
			<b>5 853 580</b>	<b>6 001 567</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			165 844	165 844
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	3 160 599
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 687 736</b>	<b>2 675 124</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			663 376	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			5 024 360	
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar			10 296 000	10 296 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>10 296 000</b>	<b>10 296 000</b>
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2018-08-31	2017-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			165 844	165 844
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			0	3 160 599
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>165 844</b>	<b>3 326 443</b>
15 Övriga skulder			2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt			1 920	3 900
Lagstadgade sociala avgifter			1 528	1 178
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>3 448</b>	<b>5 078</b>
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2018-08-31	2017-08-31
Upplupna arvoden			50 915	13 962
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			11 069	1 413
Upplupna räntekostnader			2 373	9 316
Periodisering hyresintäkter			1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			13 795	13 155
Förutbetalda hyror och avgifter			149 931	215 609
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			<b>229 083</b>	<b>254 455</b>

#### 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har fattat beslut om att införa gemensam el med individuell elmätning. Beräknat belopp för detta är ca 512 KSEK, vilket kommer att lånefinansieras.

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strömsgården i Norrk.

725000-1224

Norrköping ..... 10/12-18

  
.....  
Lisbeth Andersson

Jesper Modig

Lisbeth Andersson

  
.....  
Erik Symmerstad

  
.....  
Peter Erlandsson


Erik Symmerstad

Peter Erlandsson

  
.....  
Cassandra Danielsson

Cassandra Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats ..... 2019-01-14

  
.....  
Jörgen Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

Jörgen Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

  
.....

Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömshäraden i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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. *dc*

## 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 år 2017-09-01—2018-08-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14/1 2018



Christina Cederlöf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jörgen Gustavsson

Av föreningen vald revisor