



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BRF GYMNAS TEN I NORR KÖPING

Org. nr: 716425-8944

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



259

KR/KVM
SPARANDE



209

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



5425

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



196

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



ja

TÖMTRÄTT



832

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 259 kr/kvm</p>	<p>Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.</p>	<p>Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm</p>
 <p>Investeringsbehov 209 kr/kvm</p>	<p>Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.</p>	
 <p>Skuldsättning 5425 kr/kvm</p>	<p>Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.</p>	<p>Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 7 %</p>	<p>1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna</p>	<p>Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.</p>	<p>Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %</p>
 <p>Energikostnad 196 kr/kvm</p>	<p>Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.</p>	<p>Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.</p>
 <p>Tomträtt ja</p>	<p>Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)</p>	<p>Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.</p>	<p>Ja eller nej</p>
 <p>Årsavgift 832 kr/kvm</p>	<p>Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)</p>	<p>Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.</p>	<p>Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.</p>



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 29 augusti 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2021.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Åke Valgren	ordförande	i tur att avgå
Stefan Hultgren	vice ordförande	
Lars Hägerström	sekreterare	i tur att avgå
Leif Teinmark	ledamot	
Anton Hellström	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Åke Valgren, Stefan Hultgren, Leif Teinmark, Lars Hägerström två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Hans Olsson med Peter Wijkander som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Åke Valgren som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Stefan Hultgren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Rolf Åhrberg (sammankallande) och Lars Pettersson.

MS



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Fenix 4 i Norrköpings kommun med adress Gymnastikgatan 8, 10-12 och Södra Promenaden 62, 64 och 66. Marken innehas med tomträtt. Huset färdigställdes år 1991 och innehåller 70 bostäder om 6 559 m², en bostadsrättslokal om 498 m², en lokal om 58 m² som används av föreningen som styrelserum/expedition och en samlingslokal om 116,5 m², och 55 garageplatser. Bostadsrättslokalen disponeras av Norrköpings kommun för gruppboende.

Lägenhetsfördelning:

12 st.	2 rum och kök
29 st.	3 rum och kök
26 st.	4 rum och kök
3 st.	5 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Montering av låsbar grind	2016
Spolning av stammar	2016-2017
Takreovering samtliga tak	2017
Renovering av sopsug vid höghuset	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2017
Byte av ventilationsaggregat	2017
Installation av ny tvättmaskin, nya torktumlare	2017
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2018
Installation av porttelefoner, fastighetsboxar	2018
Byte till och frånfläkt ventilationsaggregat	2019
Nya hissar i alla trappuppgångar	2020
Ny garageport	2020
Byte motor fläktanläggning	2020
Installation av ny tvättmaskin	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Tele2	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Bertil Bergström fungerat.

MS



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla utvändiga plåtar (tak och fasader) samt utvändiga branddörrar har målats om. Fläktsystem för ventilation är utbytt på Södra Promenaden 64. Utsättning av tomtgräns har gjorts.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2021-06-15 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Ommålning plåtar (tak och fasader, branddörrar)	443 750 kr
Byte, injustering termostater	187 215 kr
Installation kortläsare, byte lås passersystem	72 500 kr
Avgasare i undercentral	45 000 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Bibliotek finns i gemensamhetslokalen. Lokalen är flitigt använd av medlemmarna.

Medlemsinformation

Under året har tre bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 105 (105). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt kommande fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under år 2022. Avgiften för lokalen som Norrköpings kommun hyr kommer att höjas med 4 % fr.o.m. 1 mars 2022.

Tomträttsavgälden under avtalsperioden 2021-01-01 – 2030-12-31 är 555 600 kr/år.

Under kommande verksamhetsår finns planer på att montera ett staket i tomtgränsen.

MS



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	5 459	5 380	5 300	5 300	5 300
Årets resultat, tkr	-283	77	565	-322	-1 589
Balansomslutning, tkr	64 739	65 856	61 863	62 098	63 103
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	832	832	808	808	808
Driftskostnad, kr/kvm *	522	491	484	460	451
Ränta, kr/kvm	123	126	129	139	156
Lån, kr/kvm	5 426	5 544	4 969	5 080	5 192
Fond för yttre underhåll, tkr	1 292	1 701	1 596	1 317	1 427
Likviditet %	348%	338%	338%	298%	332%
Soliditet %	37%	37%	39%	38%	38%

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. Beräkningar baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr.o.m. 2020-07-01, även hyror för garage och förråd höjdes med 3 % fr.o.m. 2020-07-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 832 kr/m² exkl. hushållsel.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 359 994	1 700 676	8 287 927	76 530	24 425 128
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			76 530	-76 530	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		340 000	-340 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-748 465	748 465		0
Årets resultat				-283 136	-283 136
Belopp vid årets utgång	14 359 994	1 292 211	8 772 922	-283 136	24 141 992

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 772 922
Årets resultat	-283 136
Summa till stämmans förfogande	8 489 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	8 489 786
-----------------------------------	-----------

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

MS

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 420 295	6 339 048
Övriga rörelseintäkter	3	115 377	277 800
Summa rörelseintäkter		6 535 672	6 616 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 321 597	-3 117 021
Övriga externa kostnader	5	-251 158	-231 776
Underhåll enligt plan	6	-748 465	-280 611
Personalkostnader och arvoden	7	-199 172	-200 983
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-1 409 081	-865 393
Övriga rörelsekostnader	9	0	-930 677
Summa rörelsekostnader		-5 929 473	-5 626 460
Rörelseresultat		606 199	990 387
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-889 335	-913 857
Summa finansiella poster		-889 335	-913 857
Resultat efter finansiella poster		-283 136	76 530
Årets resultat		-283 136	76 530

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-283 136	76 530
Reservering till fond yttre underhåll	-340 000	-385 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	748 465	280 611
Överskott/Underskott	125 329	-27 859

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

WS

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	56 956 237	58 356 569
Inventarier	11	60 521	69 271
Summa materiella anläggningstillgångar		57 016 758	58 425 839
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		57 017 258	58 426 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	48
Övriga fordringar		7 999	8 001
Avräkningskonto HSB Östra		1 001 050	957 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	713 015	964 039
Summa kortfristiga fordringar		1 722 064	1 929 552
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	6 000 000	5 500 000
Summa kassa och bank		6 000 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		7 722 064	7 429 552
SUMMA TILLGÅNGAR		64 739 322	65 855 891

MS



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gymnasten i Norrköping

716425-8944

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 359 994	14 359 994
Fond för yttre underhåll		1 292 211	1 700 676
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 652 205	16 060 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 772 922	8 287 927
Årets resultat		-283 136	76 530
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 489 786	8 364 457
Summa eget kapital		24 141 992	24 425 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 165 111	34 322 334
Summa långfristiga skulder		18 165 111	34 322 334
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	21 069 723	5 767 884
Leverantörsskulder		315 079	337 386
Aktuella skatteskulder		16 112	34 550
Övriga skulder	17	13 838	17 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 017 467	951 506
Summa kortfristiga skulder		22 432 219	7 108 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 739 322	65 855 891

MS

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

Avskrivningar på inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 10 632 tkr.

2 Nettoomsättning**2021****2020**

Årsavgifter	5 976 904	5 889 848
Hyror	298 030	296 688
Hysesbortfall	-3 713	-3 966
El ej moms	0	34 022
El moms	148 514	121 596
Övriga intäkter	561	860
Summa nettoomsättning	6 420 295	6 339 048

3 Övriga rörelseintäkter**2021****2020**

Andrahandsuthyrningar	0	3 880
Överlåtelseavgift	5 000	2 849
Pantförskrivningsavgift	1 428	3 752
Bonus	10 010	0
Återbäring Länsförsäkringar	10 663	12 529
Ersättning från försäkringsbolag	88 276	254 790
Övriga rörelseintäkter	115 377	277 800

MS



HSB – där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2021	2020
Reparation försäkringsärende	139 827	341 679
Löpande underhåll	298 147	339 285
Elavgifter	375 591	400 241
Uppvärmningsavgifter	844 906	668 669
Vatten och avlopp	197 393	181 481
Sophämtning	246 804	234 084
Övrig renhållning	2 200	0
Försäkringar	72 683	69 458
Tomträttsavgäld	555 600	300 000
Kabel-tv och bredband	42 995	45 861
Snörenhållning	41 153	21 488
Fastighetskötsel	270 676	269 426
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	187 140	185 040
Brandskydd	3 811	0
Föreningsavgäld	0	29 650
Förbrukningsinventarier	42 671	26 926
Övriga kostnader	0	3 733
Summa driftskostnader	3 321 597	3 117 021

5 Övriga externa kostnader	2021	2020
Revisionsarvoden	13 181	7 044
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	138 932	138 780
Övriga förvaltningskostnader	32 351	30 850
Konsultarvoden	18 531	7 019
Medlemsavgift HSB	27 860	27 860
Övriga kostnader, avdragsgilla	5 178	3 269
Möteskostnader	4 444	3 110
Fritidsverksamhet	415	1 284
Överlåtelseavgift	6 428	6 601
Datakommunikation	3 837	5 959
Summa övriga externa kostnader	251 158	231 776

6 Underhåll enligt plan	2021	2020
Underhåll enligt plan	748 465	280 611
Summa underhåll enligt plan	748 465	280 611

MS



HSB – där möjligheterna bor

7 Personalkostnader och arvoden	2021	2020
Arvode styrelse	35 812	35 070
Arvode vicevärd	77 390	75 130
Arvode föreningsvald revisor	3 826	3 808
Sammanträdesersättning	53 865	55 975
Övriga arvoden	6 355	9 188
Sociala avgifter	21 924	21 812
Summa personalkostnader och arvoden	199 172	200 983

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2021	2020
Årets avskrivningar	1 409 081	1 287 665
Återföring av nedskrivningar	0	-422 272
Summa av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	1 409 081	865 393

9 Övriga rörelsekostnader	2021	2020
Utrangering hissar	0	930 677
Summa övriga rörelsekostnader	0	930 677

MS



10 Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 227 397	95 609 573
Årets investering, hissar	0	6 423 750
Årets utrangering, hissar	0	-1 805 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 227 397	100 227 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 645 372	-20 241 707
Årets utrangeringar, hissar	0	875 249
Årets avskrivningar	-1 400 331	-1 278 915
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 045 704	-20 645 372
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-21 225 456	-21 647 728
Återföring nedskrivningar, hissar	0	422 272
Utgående nedskrivning	-21 225 456	-21 225 456
Utgående redovisat värde	56 956 237	58 356 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 901 000	2 901 000
Totalt taxeringsvärde	108 501 000	108 501 000

Fastighetsbeteckning: Fenix 4

11 Inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 100	100 100
Utgående anskaffningsvärde	100 100	100 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-30 829	-22 079
Årets avskrivning enligt plan	-8 750	-8 750
Utgående avskrivning enligt plan	-39 579	-30 829
Utgående redovisat värde	60 521	69 271



HSB – där möjligheterna bor

12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen försäkringsersättning	0	254 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 077	14 479
Förutbetald försäkring	75 174	72 683
Förutbetald tomträttsavgäld	555 600	555 600
Förutbetald kabel-TV/bredband	10 695	10 852
Upplupna elintäkter	53 469	55 635
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	713 015	964 039
14 Kassa och bank		
	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	6 000 000	5 500 000
Summa kassa och bank	6 000 000	5 500 000

MS



HSB – där möjligheterna bor

15 Skulder till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	3,16 2024-09-01	8 899 088	9 146 564
Stadshypotek AB	1,19 2023-09-01	4 766 239	4 925 115
Stadshypotek AB	3,87 2022-10-30	10 001 792	10 111 700
Stadshypotek AB	0,96 2024-09-01	4 961 260	5 016 384
Stadshypotek AB	1,36 2022-10-30	5 693 955	5 927 955
Stadshypotek AB	0,61 2022-01-11	4 912 500	4 962 500
		39 234 834	40 090 218
Nästa års amortering beräknas uppgå till		855 384	855 384
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		20 214 339	4 912 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		18 165 111	34 322 334
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 421 536	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		34 957 914	
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Uttagna fastighetsinteckningar		85 124 000	85 124 000
Summa ställda säkerheter		85 124 000	85 124 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		855 384	855 384
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		20 214 339	4 912 500
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 069 723	5 767 884
17 Övriga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt		9 513	11 704
Lagstadgade sociala avgifter		4 325	5 400
Summa övriga kortfristiga skulder		13 838	17 104

MS



18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden	3 750	3 674
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	614	601
Upplupna räntekostnader	135 356	137 750
Upplupen fjärrvärme	149 384	110 430
Förutbetalda hyror och avgifter	632 309	628 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 046	70 163
Avtalsplacerade betalningar	8 009	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 017 467	951 506

Norrköping 2022- *03-15*

Åke Valgren

 Åke Valgren

Stefan Hultgren

 Stefan Hultgren

Lars Hägerström

 Lars Hägerström

Leif Teinmark

 Leif Teinmark

Anton Hellström

 Anton Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats *2022-03-15*

Hans Olsson

 Hans Olsson
 Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

 Maria Sukhova
 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gymnasten i Norrköping, org.nr. 716425-8944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gymnasten i Norrköping för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 3-17).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gymnasten i Norrköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisions sed 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.

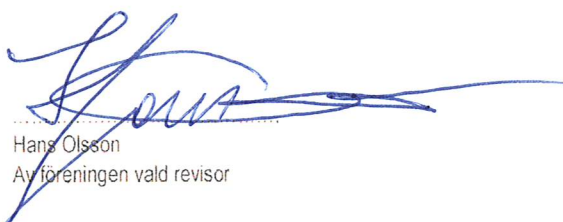
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 15/3 2022

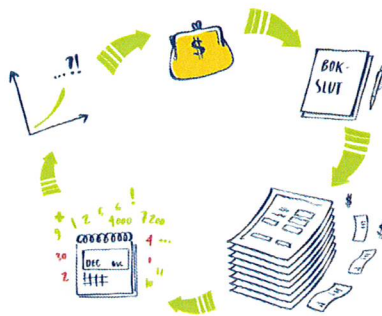


Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Olsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bunden eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fodringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavande och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre fond här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrätten ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.