



 Sparande 276 kr/kvm	 Investeringsbehov 377 kr/kvm	 Skuldsättning 547 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 277 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 809 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Storgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
276 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
377 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
547 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
277 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
809 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Storgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0127 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plogen 1	1936-01-01	1936
Plogen 2	1936-01-01	1936
Plogen 3	1936-01-01	1936
Plogen 4	1936-01-01	1936

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	269
231	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 143
Totalt 242 objekt		10 412

Föreningens lägenheter fördelas på: 117 st 1 rok, 88 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Simone Tuft	Ordförande	2024-02-08	2024-08-19
Erik Gustafsson	Ordförande	2024-08-19	
Erik Gustafsson	Ledamot	2024-02-08	
Agneta Jeppsson	Ledamot	2024-02-08	
Inger Braag	Ledamot	2024-02-08	
Mikael Karlqvist	Ledamot	2024-02-08	
Anna Wilsborn	Ledamot	2023-02-02	
Karina Kwasniewska	Ledamot	2023-02-02	
Olle Hansson	Ledamot	2023-02-02	
Simon Gunnarsson	Ledamot, utsedd av HSB	2023-03-27	
Pär Eriksson	Suppleant	2024-02-08	
Jens Bolgerth	Suppleant	2024-02-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Wilsborn, Karina Kwasniewska, Olle Hansson, Pär Eriksson och Jens Bolgerth.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Braag, Mikael Karlqvist, Anna Wilsborn och Erik Gustafsson.

Revisorer har varit: Malin Pettersson med Britt-Marie Hillblom som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sara Leindal (sammanställande) och Kemal Alic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-08. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar samt 4 personer som inte var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-16 med anledning av byte av stadgar till 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Detta stadgebeflut godkändes sedan på den ordinarie föreningsstämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-22.

Följande övriga större händelser har inträffat under året:

- Relining av avloppet från husen till gatan
- Nya nödtelefoner i hissar
- Nya entrélampor utomhus
- Nytt löpband till gymet
- Målning av samtliga källarfönster och våra trädgårdsmöbler
- Byte av samtliga entrédörrar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Installation av ny styr- och reglerutrustning samt värmepump. Modernisering av hissar.
2013	Plattsättning på gården.
2014	Byte belysningsarmaturer och fönstermålning.
2015	Byggnation av glashus på innergården.
2016	Gemensam gym-, bastu och relaxavdelning byggs i källaren.
2017-2018	Målning av tak.
2018	Renovering av tvättstuga på Tingstagatan 3. Iordningställande av nytt övernattingsrum på Styrestagatan 10.
2019	Byte samtliga hissarmaturer samt 9 stolpararmaturer.
2020	Installation av solcellsanläggning.
2022	Spolning köksstammar. OVK-besiktning
2023	Föreningslokalen på Östra Promenaden 51 har blivit iordningställd. Nytt styrelserum på Odalgatan 23A är iordningställt. Källargolven har blivit målade. De nedre balkongen är målade undertill. En fast större solsoffa har byggts på gården.

Föreningen följer den antagna 40-åriga underhållsplanen.

Under sommaren 2022 drabbades föreningen av vattenskador i källarutrymmena pga. skyfall. Ersättningsanspråken efter denna händelse är ännu inte avslutade. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget, men det pågår fortfarande en större utredning med Nodra (Norrköpings kommunala vattenbolag) angående ersättning från dem.

Under året som gått har föreningen arbetat aktivt med att följa med i elförbrukning och andra utgifter för att hålla kostnaderna nere. Föreningen kommer under de kommande åren att stå inför en del större åtgärder så som relining eller ev byte av stammar, samt byte av fönster. Detta har gjort att styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% fr.o.m. 2025-01-01. Detta för att förbereda för kommande större åtgärder som behövs för fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 275 och under året har det tillkommit 26 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 274.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	276	253	345	342	0
Skuldsättning, kr/kvm	547	554	1 100	1 205	1 207
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	561	569	1 129	1 237	1 239
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	0
Energikostnad, kr/kvm	277	264	220	208	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	798	798	798	732
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	89	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	877	819	837	0
Nettoomsättning, tkr	8 405	8 386	8 278	8 267	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 451	1 387	2 391	2 530	1 997
Soliditet, %	73	73	59	54	50

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2019/2020 och i vissa fall 2020/2021.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	277 805	0	0	277 805
Upplåtelseavgifter, kr	323 105	0	0	323 105
Underhållsfond, kr	2 495 889	0	-31 035	2 464 854
S:a bundet eget kapital, kr	3 096 799	0	-31 035	3 065 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 385 257	1 386 998	31 035	17 803 290
Årets resultat, kr	1 386 998	-1 386 998	1 451 090	1 451 090
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 772 255	0	1 482 125	19 254 380
S:a eget kapital, kr	20 869 054	0	1 451 090	22 320 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 502 000 kr samt ianspråktagande skett med 533 035 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 772 255
Årets resultat, kr	1 451 090
Reservation till underhållsfond, kr	-502 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	533 035
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 254 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 254 380
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 405 586	8 298 271
Övriga rörelseintäkter	3	164 217	836 912
Summa rörelseintäkter		8 569 802	9 135 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 918 301	-5 638 364
Övriga externa kostnader	5	-568 279	-602 429
Underhåll enligt plan	6	-533 035	-359 111
Personalkostnader och arvoden	7	-310 909	-288 904
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-885 892	-884 021
Summa rörelsekostnader		-7 216 416	-7 772 829
Rörelseresultat		1 353 386	1 362 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150 939	90 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 235	-65 647
Summa finansiella poster		97 704	24 644
Resultat efter finansiella poster		1 451 090	1 386 998
Årets resultat		1 451 090	1 386 998

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 451 090	1 386 998
Reservering till fond yttre underhåll	-502 000	-487 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	533 035	359 111
Överskott	1 482 125	1 259 109

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 373 968	21 362 060
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 373 968	21 362 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 374 468	21 362 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 663	19 928
Övriga fordringar		10 303	253 610
Avräkningskonto HSB Östra		5 917 093	1 908 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	237 087	210 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 173 146	2 391 860
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 200 000	4 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 200 000	4 700 000
Summa omsättningstillgångar		9 373 146	7 091 860
SUMMA TILLGÅNGAR		30 747 614	28 454 420

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		277 805	277 805
Upplåtelseavgifter		323 105	323 105
Fond för yttre underhåll		2 464 854	2 495 889
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 065 764	3 096 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 803 290	16 385 257
Årets resultat		1 451 090	1 386 998
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 254 380	17 772 255
Summa eget kapital		22 320 143	20 869 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	5 691 186
Summa långfristiga skulder		0	5 691 186
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	5 691 186	74 030
Leverantörsskulder		1 028 047	132 401
Aktuella skatteskulder		44 158	34 687
Övriga skulder	14	690 400	679 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	973 680	973 743
Summa kortfristiga skulder		8 427 471	1 894 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 747 614	28 454 420

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 451 090	1 386 998
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	885 892	884 021
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 336 982	2 271 019
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	227 731	-237 081
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	916 134	-94 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 480 847	1 939 805
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-897 800	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-74 030	-5 683 524
Årets kassaflöde	2 509 017	-3 743 719
Likvida medel vid årets början	6 608 076	10 351 795
Likvida medel vid årets slut	9 117 093	6 608 076

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 1,80%

Maskiner och inventarier är färdigavskrivna.

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 15 537 tkr.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	8 203 152	8 095 176
Hyrer	174 444	164 114
Gemensamhetslokal	9 500	1 500
Gäst-/övernattningsrum	13 000	8 603
Intäkter el solcellsanläggning	5 490	28 878
Summa nettoomsättning	8 405 586	8 298 271

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrning	89 926	39 184
Överlåtelse-/pansättningsavgift	46 774	48 270
Bonus HSB	8 740	34 590
Elstöd	0	204 090
Skattereduktion förnybar el	15 720	16 415
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 057	1 500
Ersättning från försäkringsbolag	0	492 863
Övriga rörelseintäkter	164 217	836 912

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 118	7 145
Löpande underhåll	293 450	1 202 339
Elavgifter	1 017 469	1 101 568
Uppvärmningsavgifter	1 369 977	1 239 112
Vatten och avlopp	492 974	407 509
Sophämtning	207 610	207 889
Övrig renhållning	3 688	3 590
Försäkringar	159 955	152 092
Bredband / Kabel-TV	424 901	394 298
Fastighetsskötsel	542 479	543 935
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	384 080	374 609
Övriga kostnader	12 600	4 279
Summa driftskostnader	4 918 301	5 638 364
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	21 630	21 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	350 120	333 356
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	2 500	3 750
Övriga förvaltningskostnader	38 485	33 549
Konsultarvoden	0	48 280
Medlemsavgift HSB	80 660	80 660
Personalkostnader - möten	9 299	20 390
Personalkostnader - fritidsverksamhet	1 859	2 992
Överlåtelse-/pansättningsavgift	46 803	51 421
Juridisk konsult	4 503	7 031
Underhållsplan	12 420	0
Summa övriga externa kostnader	568 279	602 429
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	533 035	359 111
Summa underhåll enligt plan	533 035	359 111
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	120 700	128 334
Arvode vicevärd	92 004	92 004
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	23 200	0
Kostnadsersättningar	546	74
Sociala avgifter	71 959	65 242
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	310 909	288 904

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 033 967	49 033 967
Ingående anskaffningsvärde mark	647 000	647 000
Årets investering byggnader (entrédörrar)	897 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 578 767	49 680 967
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 318 907	-27 434 886
Årets avskrivningar	-885 892	-884 021
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 204 799	-28 318 907
Utgående redovisat värde	21 373 968	21 362 060
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	513 000	513 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	242 000	242 000
Totalt taxeringsvärde	164 755 000	164 755 000
Fastighetsbeteckning: Plogen 1, 2, 3, 4		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	18 667	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 420	210 246
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 087	210 246
11 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	3 200 000	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar	3 200 000	4 700 000

12 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52	2023-09-01	0	8 046
Stadshypotek AB	0,93	2024-09-01	5 691 186	5 757 170
			5 691 186	5 765 216
Nästa års amortering beräknas uppgå till			118 984	74 030
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			5 572 202	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	5 691 186
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			475 936	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			5 096 266	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			14 302 100	22 278 400
Summa ställda säkerheter			14 302 100	22 278 400
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			118 984	74 030
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			5 572 202	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			5 691 186	74 030
14 Övriga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Momsskuld			568	1 321
Personalens källskatt			27 710	2 300
Lagstadgade sociala avgifter			26 307	2 409
Medlemmars reparationsfond/inre fond			635 815	673 289
Summa övriga kortfristiga skulder			690 400	679 319
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			673 289	732 918
Uttag under året			-37 474	-59 629
Utgående värde			635 815	673 289

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	40 000	112 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	12 568	31 685
Upplupna räntekostnader	8 821	11 248
Förutbetalda hyror och avgifter	690 260	671 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 031	147 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	973 680	973 743

16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen kommer att göra en extra amortering på lånet med 2 700 000 kr den 2024-09-01.

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Erik Gustafsson

Inger Braag

Olle Hansson

Agneta Jeppsson

Mikael Karlqvist

Karina Kwasniewska

Anna Wilsborn

Simon Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Malin Pettersson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storgården i Norrköping, org.nr. 725000-0127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storgården i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 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. Risker 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 Storgården i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 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, medelförvaltningen 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Storgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 16:41:05



AGNETA JEPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 18:08:51



ANNA WILSBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 11:06:14



INGER BRAAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 09:58:25



OLLE HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 11:44:14



KARINA KWASNIEWSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 19:15:17



MIKAEL KARLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 17:29:18



SIMON GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 23:34:50



MALIN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 22:18:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:01:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Storgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 22:22:09



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:01:02



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 notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet 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 fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.