



 Sparande 76 kr/kvm	 Investeringsbehov 262 kr/kvm	 Skuldsättning 1 691 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 294 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 712 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Brudlyckan i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
76 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
262 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
1 691 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
2 %

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
294 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
712 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 Brudlyckan i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0994 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brudlyckan 1	1948-01-01	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östergötland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lokaler (hyresrätt)	210
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 684
Totalt 158 objekt		8 894

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 67 st 2 rok, 52 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Markus	Ordförande	2024-01-25
Margreth Ohlsson	Ledamot	2024-01-25
Håkan Peterson	Ledamot	2024-01-25
Helena Andersson	Ledamot	2023-01-26
Johan Andersson	Ledamot	2024-01-25
Martin Ringborg	Ledamot	2024-01-25
Per Nordin	HSB Ledamot	2024-01-25
Sebastian Kemgren	Ledamot	2023-01-26
Magnus Djerf	Suppleant	2024-01-25
Kevin Höög	Suppleant	2024-01-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Ringborg, Helena Andersson, Sebastian Kemgren, Magnus Djerf och Kevin Höög.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margreth Ohlsson, Anders Markus och Martin Ringborg.

Revisorer har varit: Börje Wilsborn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Andersson (sammankallande), Catrin Törnqvist samt Jonathan Borgsjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25.

Föreningen har haft en extra stämma 2023-10-05 för att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +4%.

Föreningen planerar att höja avgiften med 9,5% från 2025-01-01

Föreningen har en 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 löpande under året.

Under året har nya Tvättstugor byggts färdigt samt åtgärder för IMD av el gjorts, även byte av låssystem har utförts.

Vidare har luckor och stegar till vindarna på Lindövägen uppdaterats

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Relining avluftningsrör på vindar. Översyn av öppna spisar och kanaler.
2018	Isolering av vindar, Lindövägen 38-44.
2017	Installation av undercentraler för fjärrvärme i varje hus.
2016	Omfattande geotekniska undersökningar genomfördes.
2013	Byte av fönster och balkongdörrar.
2006	Fasadrenovering Lindövägen 40 och 42.
2005	Fasadrenovering Husebygatan 3.
2001	Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar.
1995	Byte av VA- och elledningar, renovering samtliga badrum och tvätt-avdelningar.

Enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	76	82	90	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 691	1 604	1 178	1 202	1 226
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 732	1 643	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	294	295	240	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	712	675	657	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	736	743	669	659	676
Nettoomsättning, tkr	6 274	5 947	5 786	5 786	5 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	-495	118	-988	786	470
Soliditet, %	41	43	50	52	50

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

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för året 2019/2020.

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. *Här ingår även avgift*

för kabel-TV/bredband samt individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt avskrivningar som inte är likviditets påverkande. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 2 696 787 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 76 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 9,5 %.

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	268 670	0	0	268 670
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	88 375	0	0	88 375
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 287 568	0	-52 168	5 235 401
S:a bundet eget kapital, kr	5 644 613	0	-52 168	5 592 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 740 836	117 069	52 168	5 910 074
Årets resultat, kr	117 069	-117 069	-494 995	-494 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 857 905	0	-442 827	5 415 079
S:a eget kapital, kr	11 502 518	0	-494 995	11 007 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 201 000 kr samt ianspråktagande skett med 253 168 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	5 857 906
Årets resultat, kr	-494 995
Reservation till underhållsfond, kr	-201 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	253 168
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 415 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 415 079

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	6 274 354	5 947 149
Övriga rörelseintäkter	3	270 268	659 236
Summa rörelseintäkter		6 544 622	6 606 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 581 251	-5 121 430
Övriga externa kostnader	5	-520 579	-372 156
Underhåll enligt plan	6	-253 168	0
Personalkostnader och arvoden	7	-306 256	-312 819
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-916 692	-609 144
Summa rörelsekostnader		-6 577 946	-6 415 548
Rörelseresultat		-33 325	190 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 663	77 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 333	-151 439
Summa finansiella poster		-461 670	-73 768
Resultat efter finansiella poster		-494 995	117 069
Årets resultat		-494 995	117 069

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-494 995	117 069
Reservering till fond yttre underhåll	-201 000	-220 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	253 168	0
Underskott	-442 827	-102 931

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	21 417 934	15 973 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 360 529	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	0	3 963 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 778 463	19 936 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 778 963	19 936 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 401	201 195
Övriga fordringar		97 552	202 611
Avräkningskonto HSB Östra		1 407 707	1 804 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	289 307	184 173
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 805 967	2 392 474
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 400 000	4 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 400 000	4 700 000
Summa omsättningstillgångar		4 205 967	7 092 474
SUMMA TILLGÅNGAR		26 984 930	27 029 089

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		268 670	268 670
Upplåtelseavgifter		88 375	88 375
Fond för yttre underhåll		5 235 401	5 287 568
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 592 446	5 644 613
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 910 074	5 740 837
Årets resultat		-494 995	117 069
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 415 079	5 857 906
Summa eget kapital		11 007 525	11 502 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 018 794	5 841 466
Summa långfristiga skulder		13 018 794	5 841 466
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	2 023 314	8 422 818
Leverantörsskulder		155 318	575 585
Aktuella skatteskulder		23 475	17 612
Övriga skulder	16	24 810	25 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	731 694	643 665
Summa kortfristiga skulder		2 958 611	9 685 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 984 930	27 029 089

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-494 995	117 069
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	916 692	609 144
Kassaflöde från löpande verksamhet	421 698	726 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	189 720	-419 629
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-326 989	370 350
Kassaflöde från löpande verksamhet	284 429	676 935
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-3 759 040	-3 963 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	777 824	3 785 324
Årets kassaflöde	-2 696 787	499 259
Likvida medel vid årets början	6 504 495	6 005 236
Likvida medel vid årets slut	3 807 708	6 504 495

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 och kvartershus 1,6 %

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.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	5 970 464	5 858 323
Årsavgift bostad el, moms	212 408	0
Hyrer	112 390	107 134
Hysesbortfall	-26 208	-20 208
Intäkter konsumtionsavgift	5 300	1 900
Summa nettoomsättning	6 274 354	5 947 149

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelseavgift/Pantförskrivningsavgift	33 642	24 617
Bonus	0	2 334
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	236 626	370 247
Ersättning från försäkringsbolag	0	262 038
Övriga rörelseintäkter	270 268	659 236

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	393 570	772 907
Elavgifter	820 064	1 007 962
Uppvärmningsavgifter	1 426 900	1 260 626
Vatten och avlopp	369 484	359 042
Sophämtning	231 064	206 429
Övrig renhållning	1 794	9 864
Försäkringar	154 507	150 513
Kabel-tv	400 989	399 279
Fastighetsskötsel	512 872	419 735
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	243 640	237 777
Övriga kostnader	26 366	297 295
Summa driftskostnader	4 581 251	5 121 430

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Befarade förluster på hyresfordringar	0	-28 376
Revisionsarvoden	20 925	18 775
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	257 662	246 815
Övriga förvaltningskostnader	65 120	22 596
Konsultarvoden	8 825	18 588
Medlemsavgift HSB	51 620	51 620
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	980
Personalkostnader - möten	21 992	19 880
Överlåtelseavgift	37 135	19 726
Mobiltelefon	368	1 553
IT-kostnader	56 932	0
Summa övriga externa kostnader	520 579	372 156

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	253 168	0
Summa underhåll enligt plan	253 168	0

7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	166 727	171 275
Arvode vicevärd	74 487	73 500
Arvode föreningsvald revisor	2 865	2 500
Kostnadsersättningar	370	3 164
Sociala avgifter	61 807	62 380
Summa personalkostnader och arvoden	306 256	312 819

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1948	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 657 758	37 657 758
Ingående anskaffningsvärde mark	270 000	270 000
Årets investering byggnader (Passersystem)	2 826 774	0
Årets investering byggnader (IMD)	364 120	0
Årets omklassificering från pågående (nybyggda tvättstugor)	3 123 702	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 242 354	37 927 758
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 954 643	-21 345 499
Årets avskrivningar	-869 778	-609 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 824 421	-21 954 643
Utgående redovisat värde	21 417 934	15 973 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	730 000	730 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	325 000	325 000
Totalt taxeringsvärde	117 055 000	117 055 000
Fastighetsbeteckning: Brudlyckan 1		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	11 995	11 995
Årets omklassificering från pågående (tvättmaskiner)	1 407 444	0
Utgående anskaffningsvärde	1 419 439	11 995
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 995	-11 995
Årets avskrivning enligt plan	-46 915	0
Utgående redovisat värde	1 360 529	0
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	3 963 000	0
Pågående ny- till- och ombyggnad tvättmaskiner/tvättstugor	568 146	3 963 000
Omklassificering tvättstugor	-3 123 702	0
Omklassificering tvättmaskiner	-1 407 444	0
Utgående redovisat värde	0	3 963 000
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
---	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 307	184 173
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 307	184 173

13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
------------------------------------	------------	------------

Sparkonto HSB	2 400 000	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar	2 400 000	4 700 000

14 Skulder till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	nv	datum		
Stadshypotek AB	0,51		2023-09-01	0	3 153 132
Stadshypotek AB	4,46		2026-09-01	3 118 480	0
Stadshypotek AB	0,56		2023-12-01	0	1 687 179
Stadshypotek AB	4,17		2025-12-01	1 644 467	0
Stadshypotek AB	0,56		2023-12-01	0	1 848 643
Stadshypotek AB	4,17		2025-12-01	1 801 843	0
Stadshypotek AB	3,71		2025-01-30	1 841 466	1 889 294
Stadshypotek AB	4,03		2026-06-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	0,565		2023-12-01	0	1 686 036
Stadshypotek AB	4,17		2025-12-01	1 643 352	0
Stadshypotek AB	3,82		2028-12-01	992 500	0
				15 042 108	14 264 284

Nästa års amortering beräknas uppgå till	229 676	214 676
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	1 793 638	8 208 142
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 018 794	5 841 466

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	918 704
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	13 893 728

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	19 039 000	19 039 000
Summa ställda säkerheter	19 039 000	19 039 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	229 676	214 676
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	1 793 638	8 208 142
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 023 314	8 422 818

16 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
-------------------	------------	------------

Redovisningskonto för momsskuld	24 810	25 424
Summa övriga kortfristiga skulder	24 810	25 424

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	96 915	16 814
Förutbetalda hyror och avgifter	487 193	478 593
Förutbetalda hyresintäkter	6 132	5 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 573	129 084
Avtalsplacerade inbetalningar	13 881	13 418
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 694	643 665

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anders MarkusMartin Ringborg

Helena AnderssonJohan Andersson

Sebastian KemgrenMargreth Ohlsson

Håkan PetersonPer Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Börje Wilsborn

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brudlyckan i Norrköping , org.nr. 725000-0994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brudlyckan i Norrköping för räkenskapsåret 230901-240831.

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. 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 Brudlyckan i Norrköping för räkenskapsåret 230901-240831 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Börje Wilsborn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ANDERS MARKUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 13:36:06



HELENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-07 kl. 20:30:49



JOHAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 22:57:11



HÅKAN PETERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-07 kl. 14:12:39



MARGRETH OHLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 17:30:31



SEBASTIAN KEMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 13:34:32



MARTIN RINGBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 15:06:04



PER NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 13:59:12



BÖRJE WILSBORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 10:15:45



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 09:07:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

BÖRJE WILSBORN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 10:13:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 09:06:40



HSB – där möjligheterna bor

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.