



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Jakthunden i Norrköping

 Sparande 177 kr/kvm	 Investeringsbehov 218 kr/kvm	 Skuldsättning 7 084 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 200 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 760 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
177 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
218 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
7 084 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
13 %

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
200 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
760 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 Jakthunden i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769631-1419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakthunden	2015-12-18	1936

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	294
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 335
2	lägenheter (hyresrätt)	129
Totalt 22 objekt		1 758

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niklas Jonsson	Ordförande	2023-06-07	
Kenneth Hansson dödsbo	Ledamot	2021-06-02	2023-04-12
Emira Foric	Ledamot	2023-06-07	
Anton Hellström	Ledamot utsedd av HSB	2023-08-08	
Pebbles Viggander	Ledamot	2023-06-07	
Niclas Forsberg	Ledamot utsedd av HSB	2023-06-07	2023-08-08



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Jonsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pebbles Viggander, Emira Foric och Niklas Jonsson.

Revisorer har varit: Fredrik Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Asta Hansson (sammankallande) och Fredrik Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 den 2023-12-09.

Sökt elstöd och fått utbetalt 10 315 kr.

Inga större åtgärder är utförda under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Fönstermålning samt renovering av tvättstuga.
2018	Installation av bredband i fastigheten.
2019	Inköp och installation av torkskåp.
2020	Renovering av gavelspets mot Stockholmsvägen. OVK besiktning genomförd. Kontroll av samtliga lägenheters skick gällande otäta vattenkranar, wc mm. Injustering av radiatorer. Sänkning av fjärrvärme flöde (energioptimering). Iordningsställande av wc i källare.
2021	Byte av lägenhetsdörrar. Byte av låssystem. Byte av entréportar.
2022	Målning av samtliga trapphus och installation av närvarostyrd belysning i trapphus och allmänna utrymmen.
2022	Reglercentral. Ny takkåpa med nya ytterbågar. Byte av expansionskärl. Lokalanpassning av lokal 9001 och 9002.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av hissar.
Målning av tak.

Byte av fönsterbågar.
Byte av avlopp, relining.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	218	260	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 084	7 161	7 237	7 507	7 585
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 329	9 999	9 531	0	0
Räntekänslighet, %	13	14	12	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	181	171	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	760	682	615	674	655
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	69	55	51	52
Totala intäkter, kr/kvm	803	745	844	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 399	1 320	1 405	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-331	-259	-153	-235	-400
Soliditet, %	57	53	49	48	48

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019 och 2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för åren 2021-2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande

Förluster under flera år är för att driftkostnader har ökat fortare än intäkterna.

Avskrivningar har ökat från år 2020 till 2023 på grund av investeringar som tex byte av lägenhetsdörrar, låssystemoch entréportar.

Räntekostnaderna har ökat från år 2022 till år 2023.

De framtida ekonomiska åtagandena kommer att fortsätta finansieras med avgiftshöjningar.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 81 039 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/kvm.

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	20 578 000	0	1 221 000	21 799 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	596 518	0	54 000	650 518
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	472 276	0	25 000	497 276
S:a bundet eget kapital, kr	21 646 794	0	1 300 000	22 946 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 681 121	-259 017	-25 000	-2 965 138
Årets resultat, kr	-259 017	259 017	-331 328	-331 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 940 138	0	-356 328	-3 296 466
S:a eget kapital, kr	18 706 656	0	943 672	19 650 328

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 940 138
Årets resultat, kr	-331 328
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 296 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 296 466

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 387 633	1 319 715
Övriga rörelseintäkter	3	23 237	-10 296
Summa rörelseintäkter		1 410 870	1 309 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-682 362	-671 673
Övriga externa kostnader	5	-177 417	-107 443
Personalkostnader och arvoden	6	-69 661	-73 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-643 050	-642 280
Summa rörelsekostnader		-1 572 490	-1 495 345
Rörelseresultat		-161 621	-185 926
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 443	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 150	-73 099
Summa finansiella poster		-169 707	-73 091
Resultat efter finansiella poster		-331 328	-259 017
Årets resultat		-331 328	-259 017

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-331 328	-259 017
Reservering till fond yttre underhåll	-25 000	-23 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Underskott	-356 328	-282 017

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	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 342 187	33 985 237
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 342 187	33 985 237
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 342 687	33 985 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6
Övriga fordringar		30 996	19 808
Avräkningskonto HSB Östra		676 113	603 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 520	41 614
Summa kortfristiga fordringar		754 629	664 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	507 221	499 253
Summa kassa och bank		507 221	499 253
Summa omsättningstillgångar		1 261 850	1 163 723
SUMMA TILLGÅNGAR		34 604 537	35 149 460

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 799 000	20 578 000
Upplåtelseavgifter		650 518	596 518
Fond för yttre underhåll		497 276	472 276
<i>Summa bundet eget kapital</i>		22 946 794	21 646 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 965 138	-2 681 121
Årets resultat		-331 328	-259 017
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 296 466	-2 940 138
Summa eget kapital		19 650 328	18 706 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 318 750	4 500 000
Övriga skulder räntefritt, Maelir AB		2 176 000	3 397 000
Summa långfristiga skulder		14 494 750	7 897 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	135 000	8 088 750
Leverantörsskulder		51 413	237 649
Aktuella skatteskulder		7 739	4 461
Övriga skulder	13	55 681	31 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	209 625	183 939
Summa kortfristiga skulder		459 458	8 545 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 604 537	35 149 460

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-331 328	-259 017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	643 050	642 280
Kassaflöde från löpande verksamhet	311 722	383 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 087	9 853
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-132 596	-203 844
Kassaflöde från löpande verksamhet	162 039	189 271
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-444 337
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-135 000	-135 000
Ökning (+) / minskning (-) av lån Maelir AB	-1 221 000	-1 291 000
Ökning (+) / minskning (-) av insatser	1 221 000	1 291 000
Ökning (+) / minskning (-) av upplåtelseavgift	54 000	230 518
Årets kassaflöde	81 039	-159 549
Likvida medel vid årets början	1 102 295	1 261 844
Likvida medel vid årets slut	1 183 334	1 102 295

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.

Årets avskrivningar på föreningens byggnad och de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3%. 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.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärde för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet på 19 208 177 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiseras endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 664 tkr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	977 346	875 048
Hysesintäkter, bostäder	170 832	242 450
Hysesintäkter lokaler, moms	229 748	223 206
Avgiftsbortfall	0	-24 706
Intäkter bredband	36 815	34 825
Rabatter, moms	0	-6 000
Hysesavdrag, moms	-24 000	-22 000
Hysesavdrag, ej moms	-3 108	-3 108
Summa nettoomsättning	1 387 633	1 319 715
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift	10 922	3 863
Bonus	2 000	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	10 315	13 917
Ersättning från försäkringsbolag	0	-28 075
Övriga rörelseintäkter	23 237	-10 295

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	129 714	130 268
Elavgifter	59 896	54 638
Uppvärmningsavgifter	192 684	173 847
Vatten och avlopp	98 184	89 978
Sophämtning	37 880	35 151
Försäkringar	37 664	37 640
Kabel-tv	39 907	33 433
Fastighetsskötsel	44 983	76 470
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	41 450	39 452
Övriga kostnader	0	796
Summa driftskostnader	682 362	671 673
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	18 708	18 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	55 928	35 348
Övriga förvaltningskostnader	44 228	39 160
Konsultarvoden	8 438	0
Medlemsavgift HSB	9 710	10 370
Överlåtelseavgift	10 922	3 863
Juridisk konsult	29 484	0
Kreditupplysning	0	228
Inkasso	0	224
Summa övriga externa kostnader	177 417	107 443
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	27 750	26 850
Arvode vicevärd	25 000	30 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 000
Sociala avgifter	14 411	15 100
Summa personalkostnader och arvoden	69 661	73 950

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1986	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 444 600	29 000 263
Ingående anskaffningsvärde mark	8 674 200	8 674 200
Årets investering byggnader	0	444 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 118 800	38 118 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 133 564	-3 514 585
Årets avskrivningar	-643 050	-618 978
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 776 613	-4 133 564
Utgående redovisat värde	33 342 187	33 985 236
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	979 000	979 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	232 000	232 000
Totalt taxeringsvärde	25 211 000	25 211 000
Fastighetsbeteckning: Jakthunden 8		
8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	116 507	116 507
Utgående anskaffningsvärde	116 507	116 507
Ingående avskrivningar enligt plan	-116 507	-93 206
Årets avskrivning enligt plan	0	-23 301
Utgående avskrivning enligt plan	-116 507	-116 507
Utgående redovisat värde	0	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Handelsbanken	507 221	499 253
Summa kassa och bank	507 221	499 253

11 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,47 2023-01-30	0	3 588 750
Stadshypotek AB	3,76 2025-01-30	3 453 750	0
Stadshypotek AB	0,52 2023-12-30	0	4 500 000
Stadshypotek AB	3,57 2025-12-30	4 500 000	0
Stadshypotek AB	0,72 2025-12-30	4 500 000	4 500 000
		12 453 750	12 588 750
Nästa års amortering beräknas uppgå till		135 000	135 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	7 953 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		12 318 750	4 500 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		540 000	540 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		11 778 750	11 913 750
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		14 271 000	14 271 000
Summa ställda säkerheter		14 271 000	14 271 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		135 000	135 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	7 953 750
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		135 000	8 088 750
13 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		11 455	0
Personalens källskatt		16 575	16 800
Lagstadgade sociala avgifter		14 412	14 205
Förskottsbetald avgift		2 944	0
Avtalsplacerade betalningar		8 126	0
Övriga kortfristiga skulder, Arvode utbetalt i jan 24		2 170	0
Summa övriga kortfristiga skulder		55 681	31 005

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 644	3 461
Förutbetalda hyror och avgifter	129 638	94 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 526	4 600
Upplupen kostnad MIR Gruppen AB	0	27 250
Beräknat arvode för revision	17 000	16 000
Upplupen el	5 348	11 429
Upplupen värme	27 469	26 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 625	183 939

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Niklas Jonsson

Emira Foric

Anton Hellström

Pebbles Viggander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Andersson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakthunden i Norrköping, org.nr. 769631-1419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakthunden i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 bostadsrättsskollen)

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 Jakthunden i Norrköping för räkenskapsåret 2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

NIKLAS JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:01:58



EMIRA FORIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 22:14:52



ANTON HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:01:17



PEBBLES VIGGANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 23:52:33



FREDRIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:31:19



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:30:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FREDRIK ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:35:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:29:52



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.