



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 141 kr/kvm	 Investeringsbehov 228 kr/kvm	 Skuldsättning 454 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 687 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Aklejan i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
141 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
228 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
454 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
248 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
687 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 Aklejan i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1075 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aklejan 2	1947-01-01	1947

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	662
1	förråd	8
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 850
59	p-platser	0
Totalt 221 objekt		8 520

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 93 st 2 rok, 27 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Stenqvist	Ordförande	2023-12-12
Christina Carlsson	Ledamot	2023-12-12
Pia Olsén	Ledamot	2022-11-30
Pernilla Bäckstedt	Ledamot	2023-12-12
Simon Gunnarsson	Ledamot utsedd av HSB	2024-01-26
Mats Karlberg	Suppleant	2023-12-12
Jörgen Lindergren	Suppleant	2022-11-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Stenqvist, Pernilla Bäckstedt, Pia Olsén och Jörgen Lindergren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Carlsson, Joakim Stenqvist, Pernilla Bäckstedt och Simon Gunnarsson.

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

Till valberedning valdes vid föreningsstämman: Leif Andersson (sammankallande), Maud Filipsson och Kari Niemelä.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12. På stämman närvarade 38 medlemmar, varav 9 genom fullmakt. Totalt antal röstberättigade uppgick till 37 enligt upprättad röstlängd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

I september 2023 betalades det statliga elstödet ut med 245 697 kr.

Under 1980-talet har nedanstående underhåll utförts.

Fasadreovering inklusive tilläggsisolering och byte av balkonger

Under 1990-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av VA- och dräneringsledning.

Helreovering av badrum.

Byte av taktegel.

Målning av samtliga trapphus.

Under 2000-talet har nedanstående underhåll utförts.

Installation av fastighetsnät för bredbandstjänster.
Fönsterrenovering.
Ombyggnad av el-centraler i samband med övergång till kollektiv mätning av hushålls-el.
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem.
Uppförande av 2st miljöhus.

Under 2010-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av pumpar och montering av reningssystem.
Byte av fjärrvärmecentral.
Isolering av torkvindar.
Upprustning av källartrappor.
Radonmätning av fastigheterna (långt under godkända värden)
Installation av bergvärme
Totalrenovering av tvättstugor
Installation av gemensamt bredband
Installation av solcellsanläggning

Under 2020-talet har nedanstående underhåll utförts.

Renovering av bastu och byggande av relaxavdelning
Installation av två laddstolpar för elbilar
Renovering av två tvättstugor och åtta torkrum.

Inför kommande femårsperiod undersöker styrelsen möjligheten till att ge innergården ett lyft. Det gäller t.ex. bredare parkeringsplatser, tak över grillplatserna och fler träd. Inget beslut är ännu fattat i frågan. I övrigt så håller föreningen sig till underhållet enligt underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	141	107	203	210	0
Skuldsättning, kr/kvm	454	506	855	946	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	493	550	930	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	248	260	176	146	0
Årsavgifter, kr/kvm	687	669	657	618	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	711	670	652	633	0
Nettoomsättning, tkr	5 633	5 475	5 376	5 296	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	579	-187	75	-63	366
Soliditet, %	73	70	61	59	58

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

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el tillkommit för åren 2021/2022, 2022/2023 och 2023/2024, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Styrelsen håller på att göra en översyn av föreningens lokaler, vilket gör att en något lägre lokalyta har angivits jämfört med tidigare år. Det kan påverka jämföresiffrorna mellan åren.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 980	0	0	153 980
Underhållsfond, kr	4 236 284	0	61 000	4 297 284
S:a bundet eget kapital, kr	4 390 264	0	61 000	4 451 264
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 630 412	-186 599	-61 000	8 382 813
Årets resultat, kr	-186 599	186 599	579 217	579 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 443 813	0	518 217	8 962 030
S:a eget kapital, kr	12 834 077	0	579 217	13 413 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 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	8 443 813
Årets resultat, kr	579 217
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 962 030

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 962 030
------------------------------------	------------------

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	5 633 215	5 475 479
Övriga rörelseintäkter	3	422 805	248 170
Summa rörelseintäkter		6 056 020	5 723 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 882 187	-4 111 740
Övriga externa kostnader	5	-426 854	-405 443
Underhåll enligt plan	6	0	-259 720
Personalkostnader och arvoden	7	-267 781	-265 403
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-868 744	-840 359
Summa rörelsekostnader		-5 445 566	-5 882 665
Rörelseresultat		610 454	-159 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 536	96 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 773	-124 385
Summa finansiella poster		-31 237	-27 582
Resultat efter finansiella poster		579 217	-186 599
Årets resultat		579 217	-186 599

Tilläggsupplysning

Årets resultat	579 217	-186 599
Reservering till fond yttre underhåll	-61 000	-81 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	259 720
Överskott	518 217	-7 879

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	11 091 959	11 925 240
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	118 208	153 671
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 210 167</i>	<i>12 078 911</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		11 210 667	12 079 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 318	5 852
Övriga fordringar		111 525	13 333
Avräkningskonto HSB Östra		1 191 020	1 409 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	201 217	191 867
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 512 080</i>	<i>1 620 879</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	5 700 000	4 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>5 700 000</i>	<i>4 700 000</i>
Summa omsättningstillgångar		7 212 080	6 320 879
SUMMA TILLGÅNGAR		18 422 747	18 400 290

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 980	153 980
Fond för yttre underhåll		4 297 284	4 236 284
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 451 264	4 390 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 382 813	8 630 412
Årets resultat		579 217	-186 599
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 962 030	8 443 813
Summa eget kapital		13 413 294	12 834 077
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 420 093	1 000 000
Summa långfristiga skulder		3 420 093	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	450 436	3 320 965
Leverantörsskulder		108 735	221 624
Aktuella skatteskulder		26 894	21 113
Övriga skulder	15	234 785	243 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	768 510	759 402
Summa kortfristiga skulder		1 589 360	4 566 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 422 747	18 400 290

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	579 217	-186 599
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	868 744	840 359
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 447 961	653 760
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 008	-1 601
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-106 324	15 978
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 231 628	668 137
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-774 134
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-450 436	-2 903 227
Årets kassaflöde	781 192	-3 009 224
Likvida medel vid årets början	6 109 827	9 119 052
Likvida medel vid årets slut	6 891 019	6 109 827

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 2,6%

Miljöhus 5%

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10%

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.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	5 126 088	4 944 400
Hyror	224 216	248 420
Hysesbortfall	-13 224	-27 395
Elintäkter	274 837	309 958
Såld el från solcellsanläggning	21 298	0
Övriga intäkter	0	96
Summa nettoomsättning	5 633 215	5 475 479

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	500	0
Överlåtelse-/pansättningsavgift	30 536	20 522
Bonus HSB	9 230	58 770
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Elstöd	245 697	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 473	500
Ersättning från försäkringsbolag	117 369	150 378
Övriga rörelseintäkter	422 805	248 170

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 573	1 853
Löpande underhåll	308 146	538 343
Elavgifter	1 321 258	1 444 577
Uppvärmningsavgifter	454 940	365 562
Vatten och avlopp	336 776	410 394
Sophämtning	171 337	163 261
Övrig renhållning	13 206	0
Försäkringar	130 188	121 426
Bredband	236 316	236 253
Fastighetsskötsel	657 308	584 078
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	234 200	228 419
Förbrukningsinventarier	10 939	17 574
Summa driftskostnader	3 882 187	4 111 740
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	15 750	14 398
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	260 918	248 425
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	6 250	0
Övriga förvaltningskostnader	35 792	24 447
Konsultarvoden	8 731	24 105
Medlemsavgift HSB	50 960	50 960
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 670	5 609
Personalkostnader - möten	18 457	5 260
Personalkostnader - fritidsverksamhet	0	7 554
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	26 091	23 351
Mobiltelefon	2 235	1 334
Summa övriga externa kostnader	426 854	405 443
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	0	259 720
Summa underhåll enligt plan	0	259 720
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	134 776	126 337
Arvode vicevärd	72 000	72 000
Arvode föreningsvald revisor	8 320	8 320
Övriga arvoden	4 480	8 480
Kostnadsersättningar	2 325	1 270
Sociala avgifter	45 880	47 497
Övriga personalkostnader	0	1 500
Summa personalkostnader och arvoden	267 781	265 403

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1947	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 357 274	30 583 140
Ingående anskaffningsvärde mark	220 000	220 000
Årets investering byggnader (renovering tvättstugor och torkrum)	0	774 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 577 274	31 577 274
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 652 034	-18 847 137
Årets avskrivningar	-833 281	-804 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 485 315	-19 652 034
Utgående redovisat värde	11 091 959	11 925 240
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	437 000	437 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Totalt taxeringsvärde	93 437 000	93 437 000
Fastighetsbeteckning: Aklejan 2		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	354 625	354 625
Utgående anskaffningsvärde	354 625	354 625
Ingående avskrivningar enligt plan	-200 954	-165 492
Årets avskrivning enligt plan	-35 463	-35 463
Utgående avskrivning enligt plan	-236 417	-200 954
Utgående redovisat värde	118 208	153 671
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	33 250	25 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 967	166 017
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 217	191 867

12 Övriga kortfristiga placeringar			2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB			5 700 000	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar			5 700 000	4 700 000
13 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,73%	2025-09-30	2 870 529	2 920 965
Stadshypotek AB	4,54%	2026-06-30	1 000 000	1 400 000
			3 870 529	4 320 965
Nästa års amortering beräknas uppgå till			450 436	450 436
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	2 870 529
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 420 093	1 000 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			801 744	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 618 349	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			17 040 000	17 040 000
Summa ställda säkerheter			17 040 000	17 040 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			450 436	450 436
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			0	2 870 529
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			450 436	3 320 965
15 Övriga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld			7 478	7 754
Personalens källskatt			1 800	1 800
Lagstadgade sociala avgifter			613	613
Medlemmars reparationsfond/inre fond			224 894	232 942
Summa övriga kortfristiga skulder			234 785	243 109
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			232 942	246 728
Uttag under året			-8 048	-13 786
Utgående värde			224 894	232 942

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	144 761	144 277
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	38 770	38 855
Upplupna räntekostnader	28 304	33 160
Förutbetalda hyror och avgifter	465 779	448 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 896	94 979
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	768 510	759 402

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Joakim Stenqvist

Christina Carlsson

Pernilla Bäckstedt

Pia Olsén

Simon Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Robin Hagman

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aklejan i Norrköping, org.nr. 725000-1075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aklejan i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Aklejan i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Robin Hagman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

JOAKIM STENQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 08:42:37



PERNILLA BÄCKSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 12:44:18



PIA OLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 12:58:33



CHRISTINA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-08 kl. 10:53:40



SIMON GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 09:43:31



ROBIN HAGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 16:04:32



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 12:29:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ROBIN HAGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 16:05:11



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 12:28:54



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.