



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 111 kr/kvm	 Investeringsbehov 190 kr/kvm	 Skuldsättning 1 682 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 71 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 491 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Slagverket i Norrköping

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
111 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

5 = > 250 kr/kvm
4 = 201 - 250 kr/kvm
3 = 151 - 200 kr/kvm
2 = 100 - 150 kr/kvm
1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
190 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
1 682 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

5 = < 2 000 kr/kvm
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm
1 = > 15 000 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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

5 = < 4%
4 = 4–7%
3 = 7–10 %
2 = 10–20 %
1 = > 20 %

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
71 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
Ja

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
491 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 Slagverket i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5459 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Slagverket 107	Norrköpings Kommun	10 år	2029-01-01	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10343
Totalt 88 objekt		10343

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen innehar också 88 garageplatser och ett kvarteshus.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jimmy Henriksson Trygg	Ordförande	2022-05-16	
Jimmy Henriksson Trygg	Ledamot	2021-01-14	
Karin Rydén	Ledamot	2021-01-14	
Anders Hult	HSB ledamot	2020-10-23	
Mattias Jacobson	Ledamot	2021-11-14	
Patrik Björk	Ledamot	2021-01-14	
Anders Laurin	Ledamot	2021-11-14	
Tommy Åhs Précenth	Ledamot	2021-01-14	
Bo Johansson	Ordförande	2021-11-14	2022-04-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Henriksson Trygg, Karin Rydén, Patrik Björk, Tommy Åhs Précenth.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Rydén, Patrik Björk, Jimmy Henriksson Trygg, Tommy Åhs Précenth.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Leif Arvidsson med Tommy Sandberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Trygg (sammanställande), Claes Jonsson, Sara Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-25. På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-09 p.g.a. val av styrelsens ordförande. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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.

De elektriska ledningarna i garagen har gått igenom, de visade sig vara i bra form. Trasiga motorvärmarruttag skall bytas ut.

En värdeökande investering pågår i en laddinfrastruktur som omfattar samtliga garage.
Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Byte av fönster.
2008	Byte av värmexlare.
2010	Upprustning av lekplatser.
2011	Byte av 32 st garageportar.
2012-13	Rengöring och injustering av ventilationssystem.
2014	Bredband via fiber drogs in av Bredbandsbolaget.
2015	Upprustning av områdets utemiljö.
2016-18	Byte av yttre belysning och garagebelysning till LED-belysning.
2018	Stolpbelysning och påbörjad upprustning av kvartershus.
2019	Upprustning av lekplats, OVK besiktning och injustering.
2020	Renovering av kvartershus.
2021	Renovering av parkeringshusens betongstommar. Komplettering av utebelysning med LED.

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

Fortsätta med det löpande underhållet samt uppdatera underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	111	146	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 682	1 700	1 718	1 761	1 811
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	71	56	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	353	334	317	337	298
Årsavgifter, kr/kvm	491	491	491	491	491
Totala intäkter, kr/kvm	501	495	496	503	512
Nettoomsättning, tkr	5 078	5 078	5 078	5 078	5 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	328	819	905	642	1 163
Soliditet, %	49	49	46	45	43

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte om bakåt i tiden.

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	3 102 300	0	0	3 102 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 661 119	0	91 284	6 752 403
S:a bundet eget kapital, kr	9 763 419	0	91 284	9 854 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 563 302	819 304	-91 284	7 291 322
Årets resultat, kr	819 304	-819 304	328 116	328 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 382 606	0	236 832	7 619 438
S:a eget kapital, kr	17 146 025	0	328 116	17 474 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 197 716 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	7 382 606
Årets resultat, kr	328 116
Reservation till underhållsfond, kr	-289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 716
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 619 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 619 438

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 078 424	5 078 424
Övriga rörelseintäkter	3	104 103	36 820
Summa rörelseintäkter		5 182 527	5 115 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 284 881	-2 902 131
Övriga externa kostnader	5	-341 808	-304 763
Underhåll enligt plan	6	-197 716	-141 135
Personalkostnader och arvoden	7	-270 133	-249 537
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-624 640	-548 691
Summa rörelsekostnader		-4 719 178	-4 146 257
Rörelseresultat		463 349	968 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 509	49 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 742	-199 258
Summa finansiella poster		-135 233	-149 683
Resultat efter finansiella poster		328 116	819 304
Årets resultat		328 116	819 304

Tilläggsupplysning

Årets resultat	328 116	819 304
Reservering till fond yttre underhåll	-289 000	-602 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	197 716	141 135
Överskott	236 832	358 439

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	2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	22 450 745	23 075 385
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	9	655 950	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 106 695	23 075 385
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 107 195	23 075 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	3 000
Övriga fordringar		220 460	56 473
Aktuell skattefordran		0	4 703
Avräkningskonto HSB Östra		1 501 034	1 302 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	137 814	156 813
Summa kortfristiga fordringar		1 860 516	1 523 200
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	10 700 000	10 700 000
Summa kortfristiga placeringar		10 700 000	10 700 000
Summa omsättningstillgångar		12 560 516	12 223 200
SUMMA TILLGÅNGAR		35 667 711	35 299 085

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 102 300	3 102 300
Fond för yttre underhåll		6 752 403	6 661 119
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 854 703	9 763 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 291 322	6 563 302
Årets resultat		328 116	819 304
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 619 438	7 382 606
Summa eget kapital		17 474 141	17 146 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 117 930	6 150 696
Summa långfristiga skulder		11 117 930	6 150 696
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 274 068	11 432 266
Leverantörsskulder		33 990	32 342
Aktuella skatteskulder		219 938	0
Övriga skulder	15	72 668	65 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	474 976	472 567
Summa kortfristiga skulder		7 075 640	12 002 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 667 711	35 299 085

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

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

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

Byggnader och kvartershus 1,6 %

Garage 2,26 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 30 693 112 kr.

2 Nettoomsättning

2021/2022

2020/2021

Årsavgifter

5 078 424

5 078 424

Summa nettoomsättning**5 078 424****5 078 424****3 Övriga rörelseintäkter**

2021/2022

2020/2021

Överlåtelseavgift

10 782

4 746

Pantförskrivningsavgift

7 658

8 544

Bonus

4 344

0

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

44 957

3 000

Ersättning från försäkringsbolag

36 362

20 530

Övriga rörelseintäkter**104 103****36 820**

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	191 831	509 231
Elavgifter	136 450	91 493
Uppvärmningsavgifter	16 987	16 469
Vatten och avlopp	583 464	469 315
Sophämtning	210 972	180 209
Övrig renhållning	13 530	21 769
Försäkringar	142 471	136 644
Tomträttsavgäld	523 251	523 251
Kabel-tv	201 257	178 987
Fastighetsskötsel	278 244	193 126
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	962 191	564 382
Övriga kostnader	24 233	17 255
Summa driftskostnader	3 284 881	2 902 131
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	9 950	9 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	174 041	169 204
Övriga förvaltningskostnader	62 312	48 042
Konsultarvoden	2 275	0
Medlemsavgift HSB	33 470	33 470
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 749	615
Möteskostnader	5 388	0
Medlemsaktiviteter	32 225	22 449
Överlåtelseavgift	19 398	15 189
Underhållsplan	0	5 994
Summa övriga externa kostnader	341 808	304 763
6 Underhåll enligt plan	2021/2022	2020/2021
Underhåll enligt plan	197 716	141 135
Summa underhåll enligt plan	197 716	141 135
7 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Löner för anställda	0	4 725
Arvode styrelse	117 115	117 728
Arvode vicevärd	72 000	72 000
Arvode föreningsvald revisor	3 143	3 053
Övriga arvoden	19 610	0
Sociala avgifter	58 265	52 031
Summa personalkostnader och arvoden	270 133	249 537

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader	2022-08-31	2021-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 553 938	34 239 800
Årets investering byggnader	0	3 314 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 553 938	37 553 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 478 552	-13 929 861
Årets avskrivningar	-624 640	-548 691
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 103 193	-14 478 552
Utgående redovisat värde	22 450 745	23 075 386
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 127 000	75 127 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 867 000	31 867 000
Totalt taxeringsvärde	106 994 000	106 994 000
Fastighetsbeteckning: Slagverket 107		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella an	2022-08-31	2021-08-31
Ingående värde	0	1 268 870
Omföring till byggnad	0	-1 268 870
Årets investering	655 950	0
Utgående redovisat värde	655 950	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 814	156 813
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 814	156 813

12 Övriga kortfristiga placeringar			2022-08-31	2021-08-31
Räntebärande konto HSB			10 700 000	10 700 000
Summa kortfristiga placeringar			10 700 000	10 700 000
13 Skulder till kreditinstitut			2022-08-31	2021-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
StadshypotekAB	1	2024-10-30	3 313 562	3 349 874
StadshypotekAB	0,64	2023-12-30	1 978 954	2 000 822
StadshypotekAB	1	2024-10-30	5 948 786	6 013 978
StadshypotekAB	1,29	2023-06-30	6 150 696	6 218 288
			17 391 998	17 582 962
Nästa års amortering beräknas uppgå till			190 964	190 964
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 083 104	11 241 302
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 117 930	6 150 696
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			763 856	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			16 437 178	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			30 977 000	30 977 000
Summa ställda säkerheter			30 977 000	30 977 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2022-08-31	2021-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			190 964	190 964
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			6 083 104	11 241 302
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			6 274 068	11 432 266
15 Övriga skulder			2022-08-31	2021-08-31
Personalens källskatt			39 854	36 942
Lagstadgade sociala avgifter			32 814	28 247
Summa övriga kortfristiga skulder			72 668	65 189

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden	0	6 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	1 567
Upplupna räntekostnader	21 997	23 168
Förutbetalda hyror och avgifter	409 402	418 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 577	23 021
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 976	472 567

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Norrköping

Jimmy Henriksson Trygg

Tommy Åhs Précenth

Karin Rydén

Mattias Jacobson

Anders Laurin

Patrik Björk

Anders Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats

Leif Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slagverket i Norrköping, org.nr. 716402-5459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slagverket i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen - Bostadsrättskollen, som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-13).

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Slagverket i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Leif Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Slagverket i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIMMY TRYGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-20 kl. 02:14:20



ANDERS LAURIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 10:43:36



MATTIAS JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-22 kl. 22:41:25



PATRIK BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 19:40:22



TOMMY ÅHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-23 kl. 22:22:27



ANDERS HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 11:23:35



KARIN RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-22 kl. 21:48:14



LEIF ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-24 kl. 23:08:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-25 kl. 13:00:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Slagverket i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-24 kl. 22:53:09



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-25 kl. 13:00:14



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.