



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 313 kr/kvm	 Investeringsbehov 222 kr/kvm	 Skuldsättning 8 522 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 798 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hyacinten i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
313 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
222 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
8 522 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

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
215 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
798 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 Hyacinten i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769630-9223 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2015 efter ombildning från hyresfastigheter till bostadsrättsförening. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-14.

Föreningen har under 2017 sålt två hyresrätter och nu återstår en.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyacinten 6	2015-01-01	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. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	33
7	p-platser	0
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	890
1	lägenheter (hyresrätt)	51
Totalt 22 objekt		974

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 7 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annica Ahlgren	Ordförande	2022-05-23	
Per Håkan Edqvist	Ledamot	2021-06-21	
Nils-Åke Häll	Ledamot	2022-05-23	
Carl-Johan Svensson	HSB ledamot	2017-07-01	2022-07-01
Björn Håkan Eklund	Ledamot	2021-06-21	
Linnea Lundell	Ledamot	2021-06-21	
Niclas Åbrodd	HSB ledamot	2022-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Håkan Edqvist, Björn Håkan Eklund, Linnea Lundell.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Håkan Edqvist, Nils-Åke Häll, Annica Ahlgren, Linnea Lundell.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Britt-Marie Yavasca (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 9 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 löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ett tillgänglighetsprojekt av fastigheten pågår vilket bl.a. innebär en modernisering av hiss och anpassning av dörrar.

Föreningen har sökt bidrag till detta hos Länsstyrelsen, arbetet var tänkt att slutföras under 2022 med anpassning av dörrar.

P.g.a. rådande världsläge och ränteutveckling har föreningen beslutat avbryta anpassningen av dörrar tills vidare, vilket innebär att en ny bidragsansökan måste upprättas till Länsstyrelsen innan projektet kan avslutas och aktiveras.

Tillgänglighetsprojekt 2021-2022 443 512 kr pågående

Under slutet av året drabbades föreningens lokal av en vattenskada, vilken kommer att åtgärdas under 2023.

Avslutade händelser:

Isolering av rör på Krypvind 2022-12 avslutad.

Avrustning av Skyddsrum pga ålder 2022-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016.	Stambyte, renovering av samtliga badrum, målning av fönster utvändigt.
2016	Byte av cirkulationspump för fjärrvärme.
2017	Mediaskåp, uttag för bredband.
2018	Byte av 4 st frånluftsfläktar och 4 st spiskåpor.
2019	Renovering av tvättstuga och torkrum.
2020	Byte av låssystem, ombyggnad del av lokal till lägenhet.
2021	Utbyte och modernisering av Hiss
2022	Avveckling Skyddsrum
2020	Uppdatering av tomt samt byggnation av 7st parkeringsplatser

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

Religning kan komma att behöva utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	313	300	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 522	8 522	8 008	8 008	8 221
Räntekänslighet, %	13	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	194	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	543	979	521	589	527
Årsavgifter, kr/kvm	798	798	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 249	882	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	850	849	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	-437	-225	-411	-349
Soliditet, %	54	53	56	55	56

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 746 625	0	0	10 746 625
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 604 000	0	0	1 604 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	53 060	0	89 000	142 060
S:a bundet eget kapital, kr	12 403 685	0	89 000	12 492 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 536 586	-437 440	-89 000	-2 063 027
Årets resultat, kr	-437 440	437 440	331 193	331 193
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 974 026	0	242 193	-1 731 834
S:a eget kapital, kr	10 429 659	0	331 193	10 760 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 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	-1 974 027
Årets resultat, kr	331 193
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 731 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 731 834

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	850 644	849 111
Övriga rörelseintäkter	3	366 281	9 938
Summa rörelseintäkter		1 216 925	859 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-446 126	-830 121
Övriga externa kostnader	5	-58 981	-102 168
Underhåll enligt plan	6	0	-1 855
Personalkostnader och arvoden	7	-23 850	-21 019
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-302 915	-302 915
Summa rörelsekostnader		-831 872	-1 258 078
Rörelseresultat		385 053	-399 029
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 860	-38 412
Summa finansiella poster		-53 860	-38 412
Resultat efter finansiella poster		331 193	-437 441
Årets resultat		331 193	-437 441

Tilläggsupplysning

Årets resultat	331 193	-437 441
Reservering till fond yttre underhåll	-89 000	-54 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	1 855
Överskott	242 193	-489 586

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	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 622 517	17 925 432
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	9	443 512	443 512
Summa materiella anläggningstillgångar		18 066 029	18 368 944
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 066 529	18 369 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		459	448
Övriga fordringar		21 706	0
Avräkningskonto HSB Östra		1 803 093	1 298 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 461	26 571
Summa kortfristiga fordringar		1 851 719	1 325 659
Summa omsättningstillgångar		1 851 719	1 325 659
SUMMA TILLGÅNGAR		19 918 249	19 695 103

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 746 625	10 746 625
Upplåtelseavgifter		1 604 000	1 604 000
Fond för yttre underhåll		142 060	53 060
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 492 685	12 403 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 063 027	-1 536 586
Årets resultat		331 193	-437 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 731 833	-1 974 027
Summa eget kapital		10 760 852	10 429 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 300 000	0
Övriga skulder		675 000	675 000
Summa långfristiga skulder		6 975 000	675 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 000 000	8 300 000
Leverantörsskulder		29 839	133 683
Aktuella skatteskulder		24 368	42 992
Övriga skulder	14	5 007	5 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	123 183	108 588
Summa kortfristiga skulder		2 182 397	8 590 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 918 249	19 695 103

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 1,9 %

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 en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på värdet med 12 981 518 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	709 788	709 788
Hyror	90 456	89 256
Hysesbortfall	0	-333
Intäkter konsumtionsavgift	50 400	50 400
Summa nettoomsättning	850 644	849 111
3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Överlåtelseavgift	2 416	3 570
Pantförskrivningsavgift	2 408	1 901
Bonus	0	1 380
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	32 331	3 087
Ersättning från försäkringsbolag	329 126	0
Övriga rörelseintäkter	366 281	9 938

4 Driftskostnader	2022	2021
Löpande underhåll	65 454	468 561
Elavgifter	53 570	46 354
Uppvärmningsavgifter	115 017	104 409
Vatten och avlopp	40 715	38 399
Sophämtning	20 596	19 967
Försäkringar	20 461	19 076
Kabel-tv	46 524	46 543
Fastighetsskötsel	61 512	59 708
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	22 276	21 706
Övriga kostnader	0	5 398
Summa driftskostnader	446 126	830 121
5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	11 100
Revisionsarvoden	13 200	16 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	26 257	25 688
Övriga förvaltningskostnader	1 639	5 940
Konsultarvoden	4 025	3 938
Medlemsavgift HSB	9 050	9 050
Överlåtelseavgift	4 811	6 657
Juridisk konsult	0	23 195
Summa övriga externa kostnader	58 981	102 168
6 Underhåll enligt plan	2022	2021
Underhåll enligt plan	0	1 855
Summa underhåll enligt plan	0	1 855
7 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	14 850	12 600
Arvode vicevärd	5 000	5 000
Sociala avgifter	4 000	3 419
Summa personalkostnader och arvoden	23 850	21 019

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1986	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 820 039	15 820 039
Ingående anskaffningsvärde mark	3 835 200	3 835 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 655 239	19 655 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 729 807	-1 426 892
Årets avskrivningar	-302 915	-302 915
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 032 722	-1 729 807
Utgående redovisat värde	17 622 517	17 925 432
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	7 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 000	44 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 763 000	4 032 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	79 000	84 000
Totalt taxeringsvärde	13 064 000	11 960 000
Fastighetsbeteckning: Hyacinten 6		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	443 512	0
Årets investering	0	443 512
Utgående redovisat värde	443 512	443 512
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 461	26 571
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 461	26 571

12 Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	4,1	2024-12-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,1	2024-12-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek	2,4	2023-04-27	2 000 000	2 000 000
			8 300 000	8 300 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 000 000	8 300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 300 000	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			8 300 000	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			9 135 000	9 135 000
Summa ställda säkerheter			9 135 000	9 135 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			2 000 000	8 300 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 000 000	8 300 000
14 Övriga skulder			2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt			3 000	2 955
Lagstadgade sociala avgifter			2 007	2 227
Summa övriga kortfristiga skulder			5 007	5 182
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader			8 800	2 010
Förutbetalda hyror och avgifter			70 887	66 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			43 496	39 862
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			123 183	108 588

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annica Ahlgren

Linnea Lundell

Per Håkan Edqvist

Björn Håkan Eklund

Nils Åke Häll

Niclas Åbrodd

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pierre Bränning
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hyacinten i Norrköping, org.nr. 769630-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hyacinten i Norrköping för räkenskapsåret 2022.

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 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 revisions sed 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 revisors sed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av årsredovisningen. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av årsredovisningen är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med årsredovisningen eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 Hyacinten i Norrköping för räkenskapsåret 2022 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Bränning
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANNICA AHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:33:24



PER HÅKAN EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 10:10:22



NILS-ÅKE HÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:54:20



LINNEA LUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:13:33



BJÖRN HÅKAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:08:08



NICLAS ÅBRODD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:00:08



PIERRE BRÄNNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 19:39:31



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 09:06:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PIERRE BRÄNNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 19:38:05



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 09:06:31



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.