



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 384 kr/kvm	 Investeringsbehov 198 kr/kvm	 Skuldsättning 3 654 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 208 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 685 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Tuppen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
384 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
198 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
3 654 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
6 %

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
208 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
685 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 Tuppen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 716402-5798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 40	1985-01-01	1985
Vintern 9, parkeringsplats		

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.

2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	2730
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13838
90	garageplatser	0
23	p-platser	0
Totalt 308 objekt		16568

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 4 st 1,5 rok, 116 st 2 rok, 12 st 2.5 rok, 34 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Börjesson	Ordförande	2022-11-30	
Per-Olof Nyholm	Ledamot	2021-12-09	2022-11-30
Elsy Sundström	Ledamot	2021-12-09	
Johan Muda	Ledamot	2022-11-30	
Maud Sjögren	Ledamot	2021-12-09	
Maria Harnesk	Ledamot	2022-11-30	
Nicola Westerberg	Ledamot	2022-11-30	
Emil Paulin	Ledamot	2021-12-09	
Niklas Faber	Ledamot	2020-12-14	2023-01-09
Anna Nöjd	Ledamot utsedd av HSB	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nicola Westerberg, Elsy Sundström, Maud Sjögren och Emil Paulin.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Olof Nyholm, Johan Muda, Carl-Johan Svensson, Maud Sjögren, Martin Börjesson, Emil Paulin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Per-Åke Andersson med Eva Elvin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Elvin (sammanställande), Filip Stojceski samt Matilda Carlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-04.

Föreningen har sökt elstöd och erhållit 333 049 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022-2023	Tvättbokningstavlor
2022-2023	Passersystem
2021-2023	Hissbyte
2021-2022	Renovering av UC
2020-2021	Målning apparatrum
2020-2021	Byte styr FTX1 förskolan
2020-2021	Byte stolpbelysningar
2020-2021	Laddplatser elbilar
2020-2021	Isolering vindar
2020-2021	Installation nya torktumlare
2020-2021	Helrenovering befintlig utomhusparkering
2019-2020	Uppgradering av kameraövervakning garage
2019-2020	Ny torktumlare
2019-2020	Renovering uthyrningsrum
2019-2020	Renovering av undercentral
2018-2019	Installation av kameraövervakning garage
2018-2019	Installation av två nya tvättmaskiner
2018-2019	Investering i solcellsanläggning, batterirum
2017-2018	Målning av korridorer och entréer
2017-2018	Solcellsanläggning och batterirum
2016-2017	Takmålning samtliga hus, reling av takbrunnar
2015-2016	Byte av värmeväxlare, byte tätskikt på en altan
2015-2016	Målning av trä vid entrépartier, byte av garageport, rengöring av fasader, samtliga fasadplåtdörrar har målats
2015-2016	Inklädnad av fönster, etapp 3, omfattande Tunnbindaregatan 28, 30, 32
2014-2015	Byte torktumlare
2014-2015	Inklädnad av fönster, etapp 2, omfattande Bråddgatan 23, 25, 27 och 29, samt höjning av ränndalar på delar av taket, etapp 2
2014-2015	Omfattande ventilationsarbeten har avslutats, OVK-besiktning
2013-2014	Inklädnad av fönster, etapp 1, omfattande Vattengatan 2 samt Garvaregatan 33 och 35, samt höjning av ränndalar på delar av tak, etapp 1
2011-2013	Ombyggnad av tvättstugor och utbyte av tvättutrustning
2011-2013	Omfattande ombyggnad och lokalanpassningar för Norrköpings kommun som bedriver förskola och hemtjänst
2007-2008	Byte av armaturer med rörelsevakter i trapphusen
1999-2008	Modernisering av hissar
2001	Målning av yttertak
1998	Montage nätväggar i garaget

Planerade kostsamma åtgärder för nästa år:

Byte till LED-belysning i garage och korridorer i markplan.

Byte av FTX aggregat i lokaler.

Hissbyte inplanerat

2023/2024 Renovering av entreportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 243 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 246.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	384	425	439	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 654	3 962	4 271	4 340	4 799
Räntekänslighet, %	6	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	208	164	142	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	510	554	488	543	497
Årsavgifter, kr/kvm	685	670	670	670	670
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	951	937	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 787	15 134	15 020	14 958	14 876
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 987	3 388	2 888	1 559	3 895
Soliditet, %	43	40	36	34	30

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020.

I årets sparande 2022/2023 ingår även kostnad för utrangering.

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	4 825 990	0	0	4 825 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 468 001	0	0	2 468 001
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 448 983	0	466 653	2 915 636
S:a bundet eget kapital, kr	9 742 974	0	466 653	10 209 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	31 891 021	3 388 413	-466 653	34 812 781
Årets resultat, kr	3 388 413	-3 388 413	2 987 308	2 987 308
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 279 434	0	2 520 655	37 800 089
S:a eget kapital, kr	45 022 408	0	2 987 308	48 009 716

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 577 000 kr samt ianspråktagande skett med 110 347 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	35 279 434
Årets resultat, kr	2 987 308
Reservation till underhållsfond, kr	-577 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 347
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 800 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	37 800 089

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 787 230	15 134 433
Övriga rörelseintäkter	3	1 310 128	1 161 269
Summa rörelseintäkter		17 097 358	16 295 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 454 151	-7 565 769
Övriga externa kostnader	5	-1 066 592	-926 288
Underhåll enligt plan	6	-110 347	-536 130
Personalkostnader och arvoden	7	-312 322	-260 099
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 826 826	-2 685 517
Övriga rörelsekostnader	8	-430 402	-430 799
Summa rörelsekostnader		-13 200 639	-12 404 602
Rörelseresultat		3 896 719	3 891 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 196	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 607	-502 686
Summa finansiella poster		-909 411	-502 686
Resultat efter finansiella poster		2 987 308	3 388 413
Årets resultat		2 987 308	3 388 413
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 987 308	3 388 413
Reservering till fond yttre underhåll		-577 000	-566 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		110 347	536 130
Överskott		2 520 655	3 358 543

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	105 634 449	106 195 846
Markanläggningar	10	95 958	108 475
Maskiner och inventarier	11	545 131	50 856
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	12	103 002	210 813
Summa materiella anläggningstillgångar		106 378 539	106 565 990
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		106 379 039	106 566 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 811	90 625
Övriga fordringar		120 464	0
Avräkningskonto HSB Östra		5 177 101	6 174 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	648 372	1 141 105
Summa kortfristiga fordringar		5 965 748	7 406 524
Summa omsättningstillgångar		5 965 748	7 406 524
SUMMA TILLGÅNGAR		112 344 787	113 973 014

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 825 990	4 825 990
Upplåtelseavgifter		2 468 001	2 468 001
Fond för yttre underhåll		2 915 636	2 448 983
Summa bundet eget kapital		10 209 627	9 742 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 812 781	31 891 021
Årets resultat		2 987 308	3 388 413
Summa fritt eget kapital		37 800 088	35 279 434
Summa eget kapital		48 009 716	45 022 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	42 532 036
Summa långfristiga skulder		0	42 532 036
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	60 538 306	23 114 690
Leverantörsskulder		413 205	470 784
Aktuella skatteskulder		32 877	19 647
Övriga skulder	17	1 292 624	1 050 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 058 059	1 763 067
Summa kortfristiga skulder		64 335 071	26 418 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 344 787	113 973 014

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,5 %
Ombyggnad från lokal till lägenhet 2 %
Solcellsanläggning 5%
Batterirum 10%
Laddstolar elbilar 10%
Innetemperaturgivare 10%
Passersystem 4,2%
Tvättbokningstavlor 9,2%

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 104 976 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	9 475 649	9 270 228
Hyror	5 517 992	5 338 374
Hysesbortfall	-8 760	-17 000
Gästrum / Övernattningsrum	20 101	12 000
Intäkter el	782 248	530 831
Summa nettoomsättning	15 787 230	15 134 433

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	6 148	0
Överlåtelse/pantförskrivningsavgift	36 303	54 839
Bonus HSB	137 438	62 523
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	108 988	79 157
Elstöd	333 049	0
Övriga ersättningar och intäkter, moms	100 646	17 642
Återbäring Länsförsäkringar	0	76 177
Parkeringsintäkter Aimopark, Apcoa	362 138	300 282
Ersättning från försäkringsbolag	225 419	570 649
Övriga rörelseintäkter	1 310 128	1 161 269

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation försäkringsärende	519 936	763 889
Klottersanering	3 606	917
Löpande underhåll	1 235 888	1 082 752
Elavgifter	1 514 442	828 157
Uppvärmningsavgifter	1 406 977	1 328 185
Vatten och avlopp	529 048	558 559
Sophämtning	336 966	281 945
Övrig renhållning	6 846	3 730
Försäkringar	255 140	265 295
Kabel-tv och bredband	564 943	559 971
Snörenhållning	100 353	63 260
Fastighetsskötsel	1 044 740	967 467
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	681 921	668 691
Bevakningskostnader	199 188	147 893
Brandskydd	1 549	22 088
Förbrukningsinventarier	52 025	22 970
Förbrukningsmaterial	583	0
Summa driftskostnader	8 454 151	7 565 769
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	24 894	24 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	470 264	417 595
Avtal vicevårdsuppdrag	258 243	247 010
Övriga förvaltningskostnader	68 157	46 855
Konsultarvoden	104 032	57 600
Medlemsavgift HSB	62 347	66 800
Möteskostnader	27 588	11 124
Överlåtelseavgift	36 303	54 839
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	4 313	0
Telefon	2 371	0
Inkasso	791	90
Underhållsplan	7 289	0
Summa övriga externa kostnader	1 066 592	926 288
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	110 347	536 130
Summa underhåll enligt plan	110 347	536 130
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvoden	193 000	132 000
Sammanträdesersättning	29 250	56 700
Arvode föreningsvald revisor	16 500	11 500
Övriga arvoden	0	4 625
Sociala avgifter	61 547	46 418
Övriga personalkostnader	12 025	8 856
Summa personalkostnader och arvoden	312 322	260 099

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2022/2023	2021/2022
Utrangering hissar	430 402	430 799
Summa övriga rörelsekostnader	430 402	430 799
9 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 905 477	158 682 852
Ingående anskaffningsvärde mark	7 100 000	7 100 000
Årets investering byggnader hissar	2 332 500	2 464 525
Årets investering passersystem	269 923	0
Årets utrangering gamla hissar	-818 190	-1 241 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 789 710	167 005 477
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-60 809 630	-58 975 897
Återförda avskrivningar utrangeringar hissar	387 788	811 100
Årets avskrivningar	-2 733 419	-2 644 833
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 155 261	-60 809 630
Utgående redovisat värde	105 634 449	106 195 846
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 300 000	9 300 000
Totalt taxeringsvärde	263 300 000	263 300 000
Fastighetsbeteckning: Asken 40 och Vintern 9		
10 Markanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	125 163	125 163
Utgående anskaffningsvärde	125 163	125 163
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 688	-4 172
Årets avskrivning enligt plan	-12 516	-12 516
Utgående avskrivning enligt plan	-29 205	-16 688
Utgående redovisat värde	95 958	108 475
11 Maskiner och inventarier	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	325 460	325 460
Årets investeringar tvättbokningstavlor	575 165	0
Utgående anskaffningsvärde	900 625	325 460
Ingående avskrivningar enligt plan	-274 604	-246 437
Årets avskrivning enligt plan	-80 890	-28 167
Utgående avskrivning enligt plan	-355 494	-274 604
Utgående redovisat värde	545 130	50 856

12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni		2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde		210 813	0
Pågående ny - till - och ombyggnad skärmtak		33805	0
Pågående ny - till - och ombyggnad entréportar		69197	0
Årets investering digitalt bokningssystem tvättstugor		-210 813	210 813
Utgående redovisat värde		103 002	210 813
13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader		117 092	181 429
Upplupna intäkter		338 482	755 405
Förutbetald kabel-tv/bredband		45 702	46 750
Förutbetald försäkring		147 308	157 521
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		648 584	1 141 105
15 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,090 2024-06-01	3 088 341	3 122 657
Stadshypotek AB	0,570 2023-09-30	8 705 904	8 824 324
Stadshypotek AB	4,576 2023-12-29	8 784 500	10 396 900
Stadshypotek AB	4,576 2023-12-29	7 019 270	7 097 698
Stadshypotek AB	4,486 2023-09-29	2 202 500	5 130 000
Stadshypotek AB	0,640 2023-12-30	15 643 592	15 814 560
Stadshypotek AB	1,090 2024-06-01	6 379 824	6 450 712
Stadshypotek AB	0,510 2023-09-30	8 714 375	8 809 875
		60 538 306	65 646 726
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 108 420	1 108 420
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		59 429 886	22 006 270
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	42 532 036
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		4 433 680	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		54 996 206	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		133 073 000	133 073 000
Summa ställda säkerheter		133 073 000	133 073 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 108 420	1 108 420
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		59 429 886	22 006 270
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut		60 538 306	23 114 690

17 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Redovisningskonto för moms	523 797	281 555
Övriga fonder/avsättningar	768 827	768 827
Summa övriga kortfristiga skulder	1 292 624	1 050 382

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	237 850	204 825
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	61 360	46 418
Upplupna räntekostnader	195 993	111 510
Förutbetalda hyror och avgifter	859 764	781 920
Förutbetalda hyresintäkter	458 401	437 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 432	154 840
Avtalsplacerade betalningar	8 259	26 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 058 059	1 763 067

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Martin Börjesson

Maud Sjögren

Maria Harnesk

Elsy Sundström

Anna Nöjd

Johan Muda

Emil Paulin

Nicola Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per-Åke Andersson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuppen i Norrköping, org.nr. 716402-5798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tuppen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 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 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 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

Per-Åke Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Tuppen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN BÖRJESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 18:12:30



MARIA HARNESK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 20:38:38



EMIL PAULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 18:39:04



MAUD SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 18:28:30



NICOLA WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 22:25:52



JOHAN MUDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 10:51:51



ELSY SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 10:19:54



ANNA NÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 18:01:30



PER-ÅKE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 15:20:05



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 11:44:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Tuppen i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ÅKE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-24 kl. 15:25:21



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 11:44:13



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.