



 Sparande 185 kr/kvm	 Investeringsbehov 238 kr/kvm	 Skuldsättning 2 531 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 256 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 686 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Sörgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
185 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
238 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
2 531 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
4 %

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
256 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
686 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 Sörgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0689 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Monopolet 3	1953-01-01	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	516
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8756
75	p-platser	0
Totalt 224 objekt		9272

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 64 st 2 rok, 40 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kurt Peter Karl Nilsson	Ordförande	2022-11-24	
Åke Lennart Sjöström	Ledamot	2022-11-24	
Elisabeth Ulla Westeson	Ledamot	2021-11-30	2023-01-11
Halina Valentin	Ledamot	2018-02-21	2023-01-11
John Robert Lohman	Ledamot	2022-11-24	
Marie Jiewertz	Ledamot	2021-11-30	
Lars Olof Österman	Ledamot	2021-11-30	
Thomas Nils Sör Leanderz	Ledamot	2022-11-24	
Sara Maria Lago	Ledamot	2021-11-30	
Anna Sofia Klajn	HSB Ledamot	2021-11-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nilsson, Olle Österman, Sara Lago, Marie Jiewertz.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Lennart Sjöström, Kurt Peter Karl Nilsson, Sara Maria Lago.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Tommy Svensson med Stefan Stinga som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kerstin Volminger (sammankallande), Desirée Elofsson samt Karin Rolander, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Lennart Sjöström fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-09-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-02.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000/2001	Byte av rörledningar och elinstallationer
2000/2001	Installation av hissar
2016/2017	Installation av kollektivt bredband, installation av kodlås
2016/2017	lordningställande av övernattningsrum för uthyrning till medlemmar
2017/2018	Uppförande av två miljöhus
2017/2018	lordningsställande av utemiljön vid Hagebygatan 51
2017/2018	Renovering av bastun, radonmätning av fastigheterna
2018/2019	Nytt staket mot barnens skog
2018/2019	Installation av ny tvättmaskin
2018/2019	Relining av luftningsrör från tak
2018/2019	Målning av soprum
2019/2020	OVK-besiktning
2019/2020	Inköp av gymtrustning
2019/2020	Omläggning av entrécylindrar, passersystem
2020/2021	Installation och driftsättning av individuell elmätning
2020/2021	Rivning av stenyta, asfaltering nya p-platser
2020/2021	Målning av bl.a. källargångar
2020/2021	Anläggande av odlingsplats och uteplats
2020/2021	Ny ståldörr källarlokal
2022/2023	Installering av laddstolpar för elbilar på stora parkeringen. Möjlighet för 14 platser att koppla upp sig.
2022/2023	Byte av OP-panel i undercentralen för att bättre kunna styra och på så vis minska föreningens energikostnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	185	191	212	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 531	2 589	2 643	2 697	2 742
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	256	237	210	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	568	526	581	491	503
Årsavgifter, kr/kvm	686	668	668	668	668
Totala intäkter, kr/kvm	799	726	713	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 057	6 774	6 779	6 525	6 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	796	1 017	827	981	864
Soliditet, %	37	35	33	31	29

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

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	489 640	0	0	489 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 948 336	0	-54 955	5 893 381
S:a bundet eget kapital, kr	6 437 976	0	-54 955	6 383 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 167 398	1 017 171	54 954	7 239 523
Årets resultat, kr	1 017 171	-1 017 171	795 858	795 858
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 184 569	0	850 812	8 035 381
S:a eget kapital, kr	13 622 545	0	795 857	14 418 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 247 954 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	7 184 569
Årets resultat, kr	795 858
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	247 954
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 035 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 035 381

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	1		
Nettoomsättning	2	7 032 026	6 774 010
Övriga rörelseintäkter	3	373 335	100 701
Summa rörelseintäkter		7 405 361	6 874 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 713 082	-4 272 455
Övriga externa kostnader	5	-452 550	-392 877
Underhåll enligt plan	6	-247 955	-95 043
Personalkostnader och arvoden	7	-199 474	-198 237
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-670 134	-656 034
Summa rörelsekostnader		-6 283 194	-5 614 645
Rörelseresultat		1 122 167	1 260 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146 662	37 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 971	-280 402
Summa finansiella poster		-326 309	-242 895
Resultat efter finansiella poster		795 858	1 017 171
Årets resultat		795 858	1 017 171

Tilläggsupplysning

Årets resultat	795 858	1 017 171
Reservering till fond yttre underhåll	-193 000	-170 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	247 955	95 043
Överskott	850 812	942 214

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	8	27 325 273	27 732 487
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	316 094	360 719
Inventarier, verktyg och installationer	10	45 295	52 089
Summa materiella anläggningstillgångar		27 686 661	28 145 295
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 687 161	28 145 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 482	0
Övriga fordringar		153 001	694
Avräkningskonto HSB Östra		1 522 332	2 040 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	388 886	302 702
Summa kortfristiga fordringar		2 073 700	2 343 636
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	9 510 000	8 310 000
Summa kortfristiga placeringar		9 510 000	8 310 000
Summa omsättningstillgångar		11 583 700	10 653 636
SUMMA TILLGÅNGAR		39 270 861	38 799 431

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 640	489 640
Fond för yttre underhåll		5 893 381	5 948 336
Summa bundet eget kapital		6 383 021	6 437 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 239 523	6 167 398
Årets resultat		795 858	1 017 171
Summa fritt eget kapital		8 035 381	7 184 569
Summa eget kapital		14 418 402	13 622 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 967 474	12 866 073
Summa långfristiga skulder		22 967 474	12 866 073
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	497 348	11 096 097
Leverantörsskulder		307 161	203 088
Aktuella skatteskulder		19 208	14 469
Övriga skulder	16	169 871	153 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	891 397	844 089
Summa kortfristiga skulder		1 884 985	12 310 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 270 861	38 799 431

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 miljöhus 1,69 %

Maskiner och inventarier 10%

Laddstolpar 10 %

Laddstolpar är avskrivna första året med 8 månader.

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 0 kr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	6 008 640	5 852 472
Hyror	453 893	432 680
Hyresbortfall	-7 110	-7 260
Kabel-TV, ej moms	302 400	302 400
Gemensamhetslokal	0	600
Gästrum / Övernattningsrum	4 200	2 600
Intäkter konsumtionsavgift	132	532
El moms	269 871	190 386
Summa nettoomsättning	7 032 026	6 774 410
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelseavgift	25 166	16 580
Pantförskrivningsavgift	0	11 956
Bonus	20 174	72 165
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	153 424	0
Ersättning från försäkringsbolag	174 571	0
Övriga rörelseintäkter	373 335	100 701
4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Klottersanering	0	2 590
Löpande underhåll	582 490	469 999
Elavgifter	683 677	401 526
Uppvärmningsavgifter	1 484 220	1 518 493
Vatten och avlopp	203 724	275 379
Sophämtning	171 557	145 875
Försäkringar	101 669	120 458
Kabel-tv och bredband	360 254	353 896
Sotning	1 605	2 099
Snörenhållning	72 963	62 880
Fastighetsskötsel	788 703	672 547
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	242 394	228 719
Brandskydd	9 978	0
Förbrukningsinventarier	8 721	17 994
Övriga kostnader	1 127	0
Summa driftskostnader	4 713 082	4 272 455

5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	14 474	13 633
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	285 082	233 718
Övriga förvaltningskostnader	27 230	58 704
Konsultarvoden	24 511	3 818
Medlemsavgift HSB	47 563	50 960
Möteskostnader	22 705	3 464
Överlåtelseavgift	25 166	28 536
Inkasso	0	45
Underhållsplan	5 821	0
Summa övriga externa kostnader	452 550	392 877

6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	247 955	95 043
Summa underhåll enligt plan	247 955	95 043

7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvoden	36 225	37 775
Sammanträdesersättning	28 000	30 800
Arvode vicevärd	102 000	102 000
Arvode föreningsvald revisor	3 800	3 800
Övriga arvoden	2 200	-2 100
Kostnadsersättningar	1 375	740
Sociala avgifter	25 874	25 222
Summa personalkostnader och arvoden	199 474	198 237

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 719 249	35 719 249
Ingående anskaffningsvärde mark	8 768 410	8 768 410
Årets investering	211 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 699 159	44 487 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 755 172	-16 150 557
Årets avskrivningar	-618 715	-604 614
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 373 886	-16 755 172
Utgående redovisat värde	27 325 273	27 732 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 216 000	1 216 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	238 000	238 000
Totalt taxeringsvärde	130 454 000	130 454 000

Fastighetsbeteckning: Monopolet 3

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde tekniska anläggningar	446 250	446 250
Utgående anskaffningsvärde	446 250	446 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-85 531	-40 906
Årets avskrivning enligt plan	-44 625	-44 625
Utgående avskrivning enligt plan	-130 156	-85 531
Utgående redovisat värde	316 094	360 719
10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 942	67 942
Utgående anskaffningsvärde	67 942	67 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 853	-9 059
Årets avskrivning enligt plan	6 794	-6 794
Utgående avskrivning enligt plan	-22 647	-15 853
Utgående redovisat värde	45 295	52 089
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalt serviceavtal hiss	64 016	0
Förutbetald medlemsavgift HSB	20 384	0
Upplupna ränteintäkter	51 711	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 781	61 777
Förutbetald försäkring	52 136	51 916
Förutbetald fastighetsförvaltning	51 017	140 405
Förutbetald kabel-tv/bredband	25 584	31 617
Förutbetald administration	20 909	16 987
Ei IMD	86 719	
Ej fakturerad överlåtelseavgift	9 628	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 886	302 702
13 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	9 510 000	8 310 000
Summa kortfristiga placeringar	9 510 000	8 310 000

14 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,844	2023-01-31	0	4 508 180
Stadshypotek AB	1,844	2022-10-31	0	960 271
Stadshypotek AB	1,240	2026-10-30	8 166 356	8 434 108
Stadshypotek AB	1,050	2025-01-30	4 699 717	4 751 505
Stadshypotek AB	1,570	2023-01-30	0	5 308 106
Stadshypotek AB	3,710	2025-01-30	4 399 548	0
Stadshypotek AB	3,640	2026-01-30	5 249 454	0
Stadshypotek AB	3,990	2027-10-30	949 747	0
			23 464 822	23 962 170
Nästa års amortering beräknas uppgå till			497 348	497 348
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	10 598 749
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			22 967 474	12 866 073
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 989 392	1 989 392
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			20 978 082	21 475 430
Ställda säkerheter				
<i>Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			29 744 000	29 744 000
Summa ställda säkerheter			29 744 000	29 744 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			497 348	497 348
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			0	10 598 749
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			497 348	11 096 097
16 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%			12 103	7 454
Ingående moms 25%			0	-7 454
Personalens källskatt			5 100	2 550
Lagstadgade sociala avgifter			1 735	867
Fordringar Hyror och avgifter			5 274	3 995
Medlemmars reparationsfond/inre fond			145 659	145 659
Summa övriga kortfristiga skulder			169 871	153 071
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			145 659	150 747
Uttag under året			0	-5 088
Utgående värde			145 659	145 659

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	68 025	73 375
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	15 646	15 698
Upplupna räntekostnader	70 022	54 377
Förutbetalda hyror och avgifter	589 306	555 172
Förutbetalda hyresintäkter	63	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 616	138 002
Avtalsplacerade betalningar	13 719	7 215
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	891 397	844 089

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Peter Nilsson

Thomas Leanderz

Marie Jiewertz

John Robert Lohman

Sara Lago

Lennart Sjöström

Anna Klajn

Olof Österman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sörgården i Norrköping, org.nr. 725000-0689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sörgården 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 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 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 Sörgården 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

KURT PETER KARL NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 01:11:50



SARA MARIA LAGO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 11:00:40



MARIE JIEWERTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 07:04:31



ÅKE LENNART SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 11:29:41



LARS OLOF ÖSTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 18:27:52



ANNA SOFIA KLAJN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 09:24:42



JOHN ROBERT LOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-09 kl. 17:58:59



THOMAS NILS SÖR LEANDERZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 15:05:31



LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 22:30:34



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:47:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 22:31:59



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 11:47:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.