



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 34 kr/kvm	 Investeringsbehov 194 kr/kvm	 Skuldsättning 409 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 259 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 559 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Ängen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
34 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
194 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
409 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
259 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
559 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 Ängen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0663 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallen 13	1931-01-01	1931
Vallen 3	1931-01-01	1931

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	120
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5034
27	parkeringsplatser	0
Totalt 122 objekt		5154

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 63 st 2 rok, 4 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Klara Chireh	Ordförande	2023-02-07
Rolf Pettersson	Ledamot	2023-02-07
Anna-Lena Pettersson	Ledamot	2023-02-07
Sandra Johansson	HSB-Ledamot	2022-02-07
Oskar Brorsson	Ledamot	2022-01-18
Emil Söderlund	Ledamot	2020-01-21
Ulrika Brunberg	Suppleant	2023-02-07
Therese Runo	Suppleant	2023-02-07
Adrian Halse	Suppleant	2021-01-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Klara Chireh, Rolf Pettersson, Therese Runo, Ulrika Brunberg, Adrian Halse.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulrika Brunberg, Klara Chireh, Simon Eriksson, Oscar Brorsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Bengt Wettergren med Sofia Danielsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Simon Eriksson (sammankallande) och Birgitta Jansson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Simon Eriksson fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-07. På stämman deltog 27 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-03-21.

Ändring av bredbandsavtal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Fasadrenovering (ny isolering och putsade fasader)
2008/2009	Relining av avloppssystem
2016/2017	Byte av armaturer i källargångar, byte av bastuaggregat
2017/2018	Nya sopskåp
2017/2018	Renovering av bastu
2017/2018	Ny tvättmaskin, ny torkrumsavfuktare
2017/2018	OVK-besiktning
2018/2019	Inramning av gräskant på gården med mursten
2018/2019	Ny tvättmaskin har installerats
2018/2019	Målning av övernattningsrum
2019/2020	Byte fjärrvärmecentral
2019/2020	Ny torktumlare och tvättmaskin
2019/2020	Renovering uthyrningslokal Lindövägen
2020/2021	Ny torktumlare och avfuktare
2020/2021	Lagning och målning smygar
2020/2021	Målning av tak och väggar i tvättstugan

Renovering av befintliga balkonger och byggnation av nya balkonger mot innergården. Häck/staket mot grannfastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	34	66	90	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	409	420	34	41	319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	419	425	36	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	259	231	204	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	559	559	559	559	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	89	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	618	621	579	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 102	3 062	2 930	2 895	2 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	277	229	-145	61
Soliditet, %	66	65	86	87	68

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter, %) 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: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	205 850	0	0	205 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 429 056	0	90 000	1 519 056
S:a bundet eget kapital, kr	1 634 906	0	90 000	1 724 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 090 034	277 033	-90 000	3 277 067
Årets resultat, kr	277 033	-277 033	-17 765	-17 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 367 067	0	-107 765	3 259 302
S:a eget kapital, kr	5 001 973	0	-17 765	4 984 208

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 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	3 367 067
Årets resultat, kr	-17 765
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 259 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 259 302

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	3 102 222	3 061 680
Övriga rörelseintäkter	3	82 068	91 381
Summa rörelseintäkter		3 184 290	3 153 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 416 165	-2 272 862
Övriga externa kostnader	5	-293 963	-302 371
Underhåll enligt plan	6	0	-1 383
Personalkostnader och arvoden	7	-249 905	-243 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-191 925	-57 425
Summa rörelsekostnader		-3 151 958	-2 877 866
Rörelseresultat		32 332	275 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 054	12 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 151	-10 496
Summa finansiella poster		-50 097	1 838
Resultat efter finansiella poster		-17 765	277 033
Årets resultat		-17 765	277 033
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-17 765	277 033
Reservering till fond yttre underhåll		-90 000	-81 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	1 383
Underskott/Överskott		-107 765	197 416

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	4 150 219	2 253 832
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	9	0	1 505 849
Summa materiella anläggningstillgångar		4 150 219	3 759 681
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 150 719	3 760 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 662	1 258
Övriga fordringar		12 069	5 604
Aktuell skattefordran		336 669	0
Avräkningskonto HSB Östra		1 301 073	2 873 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 382	95 618
Summa kortfristiga fordringar		1 757 855	2 975 857
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 700 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 457 855	3 975 857
SUMMA TILLGÅNGAR		7 608 574	7 736 038

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 850	205 850
Fond för yttre underhåll		1 519 056	1 429 056
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 724 906	1 634 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 277 067	3 090 034
Årets resultat		-17 765	277 033
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 259 302	3 367 067
Summa eget kapital		4 984 208	5 001 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 108 215	1 141 555
Leverantörsskulder		70 658	126 899
Aktuella skatteskulder		13 530	7 160
Övriga skulder	15	9 972	9 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	421 991	448 480
Summa kortfristiga skulder		1 624 367	1 734 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 608 574	7 736 038

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-17 765	277 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	191 925	57 425
Kassaflöde från löpande verksamhet	174 160	334 458
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-354 302	-19 751
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-76 359	11 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	-256 501	325 986
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-582 464	-2 240 271
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-33 340	1 966 660
Årets kassaflöde	-872 304	52 375
Likvida medel vid årets början	3 873 377	3 821 003
Likvida medel vid årets slut	3 001 073	3 873 378

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

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

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

Byggnader och kvartershus 0,84 %

Solceller 5 %

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

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	2 813 436	2 813 436
Hyrer	118 887	107 390
Hysesbortfall	-4 150	-2 450
Kabel-tv och bredband	137 160	137 160
Hissar	3 744	3 744
Gemensamhetslokal	400	400
Gästrum / Övernattningsrum	3 200	2 000
El moms	29 545	0
Summa nettoomsättning	3 102 222	3 061 680
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	18 590	6 552
Påminnelseavgift	1 800	700
Överlåtelseavgift	21 002	22 957
Pantförskrivningsavgift	0	7 651
Bonus från HSB	7 520	2 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	21 634	20 520
Återbäring Länsförsäkringar	0	25 334
Ersättning från försäkringsbolag	11 522	5 667
Övriga rörelseintäkter	82 068	91 381

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation försäkringsärende	2 406	7 875
Löpande underhåll	269 859	278 646
Elavgifter	431 724	369 347
Uppvärmningsavgifter	658 358	624 530
Vatten och avlopp	246 197	181 394
Sophämtning	131 212	104 466
Övrig renhållning	0	1 603
Försäkringar	100 330	95 099
Kabel-tv och bredband	237 102	258 828
Fastighetsskötsel	188 946	190 793
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	150 029	143 659
Brandskydd	0	3 002
Förbrukningsinventarier		13 621
Summa driftskostnader	2 416 165	2 272 862
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	18 540	10 136
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	186 060	176 906
Övriga förvaltningskostnader	16 739	8 065
Konsultarvoden	6 888	40 170
Medlemsavgift HSB	32 163	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	160
Möteskostnader	0	1 567
Fritidsverksamhet	0	300
Överlåtelseavgift	22 883	30 608
Juridisk konsult	10 425	0
Inkasso	266	0
Summa övriga externa kostnader	293 963	302 371
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	0	1 383
Summa underhåll enligt plan	0	1 383
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvoden	55 579	52 932
Sammanträdesersättning	44 190	39 769
Arvode vicevärd	85 935	75 898
Arvode föreningsvald revisor	5 140	4 990
Övriga arvoden	10 962	12 492
Sociala avgifter	48 099	55 618
Övriga personalkostnader	0	2 125
Summa personalkostnader och arvoden	249 905	243 824

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 447 787	9 713 365
Ingående anskaffningsvärde mark	175 000	175 000
Årets investering byggnader	0	734 422
Årets investering byggnad solceller	1 505 849	0
Årets investering byggnad solceller	582 464	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 711 100	10 622 787
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 368 955	-8 311 530
Årets avskrivningar	-191 925	-57 425
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 560 880	-8 368 955
Utgående redovisat värde	4 150 219	2 253 832
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	398 000	398 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	145 000	145 000
Totalt taxeringsvärde	80 543 000	80 543 000
Fastighetsbeteckning: Vallen 3 och 13.		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	1 505 849	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	0	1505849
Årets investering solceller	-1 505 849	0
Utgående redovisat värde	0	1 505 849
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	8 394	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 384	43 317
Förutbetald försäkring	33 878	32 574
Förutbetald kabel-tv/bredband	19 726	19 726
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 382	95 618

12 Övriga kortfristiga placeringar			2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB			1 700 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar			1 700 000	1 000 000
13 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	5,000	2024-05-10	108 215	141 555
Stadshypotek	4,531	2024-06-27	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,740	2027-06-30	1 000 000	1 000 000
			2 108 215	2 141 555
Nästa års amortering beräknas uppgå till			33 340	33 340
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 074 875	1 108 215
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 000 000	1 000 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			133 360	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			1 941 515	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			5 749 000	5 749 000
Summa ställda säkerheter			5 749 000	5 749 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			33 340	33 340
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 074 875	1 108 215
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			1 108 215	1 141 555
15 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond			9 972	9 972
Summa övriga kortfristiga skulder			9 972	9 972
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			9 972	9 972
Utgående värde			9 972	9 972

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	72 919	77 870
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	11 353	24 467
Upplupna räntekostnader	15 472	9 079
Förutbetalda hyror och avgifter	251 182	235 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 366	101 582
Avtalsplacerade betalningar	700	350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421 991	448 480

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Klara Chireh

Emil Söderlund

Oskar Brorsson

Rolf Pettersson

Sandra Johansson

Anna-Lena Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bengt-Olof Wettergren
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Norrköping, org.nr. 725000-0663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängen i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt-Olof Wettergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

KLARA CHIREH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 12:18:33



OSKAR BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 19:17:55



ANNA-LENA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 09:31:13



ROLF PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 10:28:42



EMIL SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 18:59:32



SANDRA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-31 kl. 10:22:26



BENGT WETTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 09:02:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 10:41:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

BENGT WETTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-29 kl. 12:01:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-01 kl. 10:41:37



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.