



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 107 kr/kvm	 Investeringsbehov 220 kr/kvm	 Skuldsättning 506 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 260 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 630 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Aklejan i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
107 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
220 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
506 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
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
260 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
630 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 Aklejan i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1075 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aklejan 2	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	p-platser	0
20	lokaler (hyresrätt)	689
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7850
Totalt 225 objekt		8539

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 93 st 2 rok, 27 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Stenqvist	Ordförande	2022-11-30
Christina Carlsson	Ledamot	2021-12-09
Pia Olsén	Ledamot	2022-11-30
Miriam Eriksson	Ledamot	2022-11-30
Stefan Gustafsson	Ledamot	2022-11-30
Mats Karlberg	Suppleant	2022-11-30
Jörgen Lindergren	Suppleant	2022-11-30
Arvid Magnusson	Suppleant	2022-11-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Stenqvist och Christina Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christina Carlsson, Joakim Stenqvist, Miriam Eriksson och Stefan Gustafsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Christian Larsson (sammankallande), Morgan Källström och Henning Lander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 november 2022. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2 mars 2023 med anledning av val av föreningsrevisor. 14 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 9 maj 2023.

Under året har två tvättstugor och åtta torkrum renoverats. Tre nya tvättmaskiner samt en tumlare har köpts in. Dessutom har stamspolning i samtliga lägenheter utförts under året.

Under 1980-talet har nedanstående underhåll utförts.

Fasadrenovering inklusive tilläggsisolering och byte av balkonger

Under 1990-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av VA- och dräneringsledningar.

Helrenovering av badrum.

Byte av taktegel.

Målning av samtliga trapphus.

Under 2000-talet har nedanstående underhåll utförts.

Installation av fastighetsnät för bredbandstjänster.

Fönsterrenovering.

Ombyggnad av el-centraler i samband med övergång till kollektiv mätning av hushålls-el.

Byte av lägenhetsdörrar och låssystem.

Uppförande av 2st miljöhus.

Under 2010-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av pumpar och montering av reningssystem.

Byte av fjärrvärmecentral.

Isolering av torkvindar.

Upprustning av källartrappor.

Radonmätning av fastigheterna (långt under godkända värden)

Installation av bergvärme

Totalrenovering av tvättstugor

Installation av gemensamt bredband

Installation av solcellsanläggning

Under 2020-talet har nedanstående underhåll utförts.

Renovering av bastu och byggande av relaxavdelning

Installation av två laddstolpar för elbilar

Administrationen för laddstolparna kommer att övergå till företaget Rexolusion from september 2023.

Föreningen har ansökt om det statliga elstödet och blivit beviljad 245 697 kr. Elstödet betalades ut i september 2023, alltså under kommande verksamhetsår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	203	210	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	506	855	946	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	260	176	146	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	560	446	438	426	443
Årsavgifter, kr/kvm	630	618	618	618	618
Totala intäkter, kr/kvm	670	652	633	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 475	5 376	5 296	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-187	75	-63	366	1 001
Soliditet, %	70	61	59	58	48

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 980	0	0	153 980
Underhållsfond, kr	4 415 005	0	-178 720	4 236 284
S:a bundet eget kapital, kr	4 568 985	0	-178 720	4 390 264
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 376 519	75 172	178 720	8 630 412
Årets resultat, kr	75 172	-75 172	-186 599	-186 599
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 451 691	0	-7 879	8 443 813
S:a eget kapital, kr	13 020 676	0	-186 599	12 834 077

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 259 720 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	8 451 692
Årets resultat, kr	-186 599
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	259 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 443 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 443 813
------------------------------------	------------------

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	5 475 479	5 376 525
Övriga rörelseintäkter	3	248 170	189 198
Summa rörelseintäkter		5 723 649	5 565 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 111 740	-3 129 298
Övriga externa kostnader	5	-405 443	-419 423
Underhåll enligt plan	6	-259 720	-691 250
Personalkostnader och arvoden	7	-265 403	-255 623
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-840 359	-963 404
Summa rörelsekostnader		-5 882 665	-5 458 998
Rörelseresultat		-159 017	106 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 803	33 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 385	-64 942
Summa finansiella poster		-27 582	-31 553
Resultat efter finansiella poster		-186 599	75 172
Årets resultat		-186 599	75 172

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-186 599	75 172
Reservering till fond yttre underhåll	-81 000	-53 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	259 720	691 250
Överskott	-7 879	713 422

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	11 925 240	11 956 003
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	153 671	189 133
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 078 911</i>	<i>12 145 136</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		12 079 411	12 145 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 852	50 240
Övriga fordringar		13 333	16 705
Avräkningskonto HSB Östra		1 409 827	1 119 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 867	142 505
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 620 879</i>	<i>1 328 502</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 700 000	8 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>4 700 000</i>	<i>8 000 000</i>
Summa omsättningstillgångar		6 320 879	9 328 502
SUMMA TILLGÅNGAR		18 400 290	21 474 138

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		153 980	153 980
Fond för yttre underhåll		4 236 284	4 415 005
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 390 264	4 568 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 630 412	8 376 519
Årets resultat		-186 599	75 172
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 443 813	8 451 692
Summa eget kapital		12 834 077	13 020 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 000 000	0
Summa långfristiga skulder		1 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	3 320 965	7 301 601
Leverantörsskulder		221 624	196 448
Aktuella skatteskulder		21 113	11 243
Övriga skulder	14	243 109	263 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	759 402	680 818
Summa kortfristiga skulder		4 566 213	8 453 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 400 290	21 474 138

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-186 599	75 172
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	840 359	963 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	653 760	1 038 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 601	-52 238
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	15 978	-34 295
Kassaflöde från löpande verksamhet	668 137	952 043
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-774 134	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 903 227	-527 845
Årets kassaflöde	-3 009 224	424 198
Likvida medel vid årets början	9 119 052	8 694 854
Likvida medel vid årets slut	6 109 828	9 119 052

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 2,5%

Miljöhus 5%

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10%

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 saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter	4 944 400	4 847 376
Hyror	248 420	239 534
Hysesbortfall	-27 395	-24 835
Elintäkter	309 958	309 594
Övriga intäkter	96	4 856
Summa nettoomsättning	5 475 479	5 376 525

3 Övriga rörelseintäkter

2022/2023

2021/2022

Överlåtelse-/pansättningsavgift	20 522	37 684
Bonus HSB	58 770	21 930
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	500	40 000
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Återbäring försäkringsbolag	0	39 561
Ersättning från försäkringsbolag	150 378	32 023
Övriga rörelseintäkter	248 170	189 198

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 853	3 150
Löpande underhåll	538 343	308 199
Elavgifter	1 444 577	768 258
Uppvärmningsavgifter	365 562	381 801
Vatten och avlopp	410 394	350 101
Sophämtning	163 261	148 019
Övrig renhållning	0	1 811
Försäkringar	121 426	125 180
Bredband	236 253	236 629
Fastighetsskötsel	584 078	585 377
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	228 419	218 549
Förbrukningsinventarier	17 574	2 224
Summa driftskostnader	4 111 740	3 129 298
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	14 398	13 261
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	248 425	236 202
Övriga förvaltningskostnader	24 447	23 441
Konsultarvoden	24 105	38 273
Medlemsavgift HSB	50 960	50 960
Övriga kostnader, avdragsgilla	5 609	1 500
Möteskostnader	5 260	13 919
Fritidsverksamhet	7 554	0
Överlåtelse-/pansättningsavgift	23 351	39 287
Mobiltelefon	1 334	2 580
Summa övriga externa kostnader	405 443	419 423
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	259 720	691 250
Summa underhåll enligt plan	259 720	691 250

7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	126 337	125 397
Arvode vicevärd	72 000	72 000
Arvode föreningsvald revisor	8 320	8 000
Övriga arvoden	8 480	6 300
Kostnadsersättningar	1 270	670
Sociala avgifter	47 497	43 256
Övriga personalkostnader	1 500	0
Summa personalkostnader och arvoden	265 403	255 623

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1947	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 583 140	30 583 140
Ingående anskaffningsvärde mark	220 000	220 000
Årets investering byggnader (renovering tvättstugor och torkrum)	774 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 577 274	30 803 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 847 137	-17 919 196
Årets avskrivningar	-804 896	-927 941
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 652 034	-18 847 137
Utgående redovisat värde	11 925 240	11 956 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	437 000	437 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Totalt taxeringsvärde	93 437 000	93 437 000

Fastighetsbeteckning: Aklejan 2

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde		354 625	354 625
Utgående anskaffningsvärde		354 625	354 625
Ingående avskrivningar enligt plan		-165 492	-130 029
Årets avskrivning enligt plan		-35 463	-35 463
Utgående avskrivning enligt plan		-200 954	-165 492
Utgående redovisat värde		153 671	189 133
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Övriga kortfristiga placeringar		2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB		4 700 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	8 000 000
12 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	
Stadshypotek AB			0
Stadshypotek AB	3,942%	2023-09-29	2 920 965
Stadshypotek AB	4,540%	2026-06-30	1 400 000
			4 320 965
			7 301 601
Nästa års amortering beräknas uppgå till		450 436	527 845
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 870 529	6 773 756
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 000 000	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 201 744	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta)		2 668 785	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		17 040 000	17 040 000
Summa ställda säkerheter		17 040 000	17 040 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		450 436	527 845
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 870 529	6 773 756
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 320 965	7 301 601

14 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Momsskuld	7 754	14 211
Personalens källskatt	1 800	1 800
Lagstadgade sociala avgifter	613	613
Medlemmars reparationsfond/inre fond	232 942	246 728
Summa övriga kortfristiga skulder	243 109	263 352
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	246 728	262 317
Uttag under året	-13 786	-15 589
Utgående värde	232 942	246 728
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	144 277	140 363
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	38 855	35 091
Upplupna räntekostnader	33 160	5 855
Förutbetalda hyror och avgifter	448 131	431 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 979	67 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	759 402	680 818

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Joakim Stenqvist

Christina Carlsson

Miriam Eriksson

Pia Olsén

Stefan Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Margareta Alfredsson
Av föreningen vald revisor

Emma Rådlund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aklejan i Norrköping, org.nr. 725000-1075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aklejan 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Aklejan 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 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, 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

Emma Rådlund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margareta Alfredsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

JOAKIM STENQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 10:15:39



PIA OLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 08:43:59



MIRIAM ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 09:46:19



CHRISTINA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 09:27:09



STEFAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 13:28:20



MARGARETA ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 13:34:32



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 13:54:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

MARGARETA ALFREDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 12:17:34



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 13:55:46



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.