



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 103 kr/kvm	 Investeringsbehov 172 kr/kvm	 Skuldsättning 2 490 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 202 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 561 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Styrmansgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
103 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  
172 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  
2 490 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  
202 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  
561 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 Styrmangården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0846 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Danzig 25	1965-01-01	1966

#### 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 <sup>2</sup>
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3139

#### Totalt 46 objekt

**3139**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 15 st 2 rok, 18 st 3 rok, 5 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Katarina Onmalm	Ordförande	2022-12-05
Chrissoula Giannovlidou	Ledamot	2021-12-14
Danijela Johansson	Ledamot	2022-12-05
Elin Skoog	Ledamot	2022-12-05
Cecilia Thornell	HSB-ledamot	2021-12-14
Tomas Filipsson	Suppleant	2021-12-14
Samyar Ravanbakhsh	Suppleant	2022-12-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Onmalm, Chrissoula Giannovlidou och Tomas Filipsson.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katarina Onmalm och Chrissoula Giannovlidou,

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Simone Borg med Lennart Östlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen har fungerat som valberedning.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-05. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma har hållits efter räkenskapsårets utgång, i oktober 2023, med anledning av ett första beslut till nya stadgar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +2%.

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 utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Den för år 2023/2024 upprättade budgeten har visat att föreningen inte har täckning för sitt underhålls- och investeringsbehov på lång sikt. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 2023-10-01 samt höja elpriset på den el föreningen debiterar ut till sina medlemmar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Byte av fönster och modernisering av hissar.
2012	Byte av undercentral för fjärrvärme. Byte till varvtalsreglerade ventilationsfläktar.
2013	Stambyte och renovering av badrum och toaletter.
2014	Införande av individuell elmätning.
2014	Isolering av vind.
2019	Omläggning av papptak.
2021	Installation säkerhetsdörrar
2021	Målning av trapphus har utförts.
2021	Renovering hissar (invändigt)
2021	Installation digital bokningstavla
2022	Installation solceller
2023	Installation barnvagnsramp

Under verksamhetsåret har föreningens solceller tagits i drift och styrelsen ser redan nu en god effekt av investeringen. Styrelsen har under våren 2023 upprättat en krisplan, kommunikationsplan samt påbörjat digitala informationsbrev till våra medlemmar.

Ett systematiskt brandskyddsarbete i fastigheten har utförts med kontroller och åtgärder. Ett nytt skyltprogram i fastigheten är åtgärdat samt byte av belysning vid entréer för att få mer trygghetskänsla. Under verksamhetsåret har en barnvagnsramp installerats vid ingång från Skepparegatan och parkbänken vid sandlådan har renoverats. Vattenskada i källaren som uppkom i samband med kraftigt regn är åtgärdad under året. Styrelsen har även hanterat en del försäkringsärenden med skador som skett hos medlemmar.

Styrelsen har förhandlat och tecknat nytt avtal med Tele2 som startade våren 2023 samt med Aimo Park gällande bevakning av parkeringsplatsen på innergården. Styrelsen har under sommaren 2023 påbörjat en upphandling kring nytt avtal för fastighetsskötsel och städ med start 2024.

Underhåll kommer att utföras enligt upprättad underhållsplan.

Under 2023 avslutas föreningens inre fond då fonden inte längre fyller någon funktion då ingen avsättning sker. Medlemmar som hade inestående medel har fått utbetalning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	103	101	160	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 490	2 562	2 657	2 267	2 353
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	172	156	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	501	413	489	366	377
Årsavgifter, kr/kvm	561	551	551	551	551
Totala intäkter, kr/kvm	645	586	672	628	629
Nettoomsättning, tkr	1 973	1 808	1 935	1 941	1 939
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	29	-181	468	71
Soliditet, %	43	42	41	46	43

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	344 293	0	0	344 293
Upplåtelseavgifter, kr	1 010 437	0	0	1 010 437
Underhållsfond, kr	2 181 852	0	8 000	2 189 851
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 536 582</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>3 544 581</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 642 951	28 781	-8 000	2 663 733
Årets resultat, kr	28 781	-28 781	9 827	9 827
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 671 732</b>	<b>0</b>	<b>1 827</b>	<b>2 673 560</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 208 314</b>	<b>0</b>	<b>9 827</b>	<b>6 218 141</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 000 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	2 671 733
Årets resultat, kr	9 827
Reservation till underhållsfond, kr	-8 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 673 560</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 173 560</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 973 223	1 808 187
Övriga rörelseintäkter	3	51 538	30 220
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 024 761</b>	<b>1 838 407</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 300 165	-1 196 821
Övriga externa kostnader	5	-153 796	-141 633
Personalkostnader och arvoden	6	-120 063	-108 198
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-314 848	-287 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 888 871</b>	<b>-1 734 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>135 890</b>	<b>103 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 521	1 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 060	-76 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 539</b>	<b>-75 190</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 351</b>	<b>28 781</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 351</b>	<b>28 781</b>
Skatt på kapitalinkomst		-524	0
<b>Årets resultat</b>		<b>9 827</b>	<b>28 781</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	9 827	28 781
Reservering till fond yttre underhåll	-8 000	-1 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
<b>Överskott</b>	<b>1 827</b>	<b>27 781</b>

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
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 572 661	12 887 509
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 572 661</b>	<b>12 887 509</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	900 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>900 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 573 161</b>	<b>13 788 009</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 742	28
Övriga fordringar	9	185 765	162 615
Avräkningskonto HSB Östra		1 565 555	589 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 396	111 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 843 457</b>	<b>863 027</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 843 457</b>	<b>863 027</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 416 619</b>	<b>14 651 036</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		344 293	344 293
Upplåtelseavgifter		1 010 437	1 010 437
Fond för yttre underhåll		2 189 852	2 181 852
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>3 544 582</b>	<b>3 536 582</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 663 733	2 642 951
Årets resultat		9 827	28 781
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>2 673 560</b>	<b>2 671 733</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 218 141</b>	<b>6 208 314</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 501 681	5 769 021
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 501 681</b>	<b>5 769 021</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	315 000	2 272 660
Leverantörsskulder		49 840	40 563
Aktuella skatteskulder		9 888	6 613
Övriga skulder	12	4 656	45 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	317 413	308 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>696 796</b>	<b>2 673 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 416 619</b>	<b>14 651 036</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 1,7 %

Miljöhus 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 saknar underskottsavdrag.

## 2 Nettoomsättning

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter	1 759 793	1 584 033
Hyror	2 728	2 520
Intäkter bredband	103 224	107 640
Intäkter el medlemmar	88 428	88 701
Intäkter försäljning el solcellsanläggning	19 050	25 293
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 973 223</b>	<b>1 808 187</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

2022/2023

2021/2022

Andrahandsuthyrningar	3 504	0
Överlåtelse-/pansättningsavgift	5 430	10 792
Elstöd	42 574	0
Återbäring Länsförsäkringar	0	19 428
Övriga intäkter	30	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 538</b>	<b>30 220</b>

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 657	195
Löpande underhåll	148 648	202 611
Elavgifter	215 437	137 572
Uppvärmningsavgifter	312 264	301 299
Vatten och avlopp	107 192	101 891
Sophämtning	46 320	42 104
Övrig renhållning	440	0
Försäkringar	65 385	62 669
Arrendeavgifter	2 918	2 632
Bredband	110 827	115 828
Fastighetsskötsel	213 583	160 147
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	73 094	69 874
Förbrukningsinventarier	1 401	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 300 165</b>	<b>1 196 821</b>
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	12 103	10 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	92 798	88 764
Övriga förvaltningskostnader	10 862	11 651
Konsultarvoden	9 240	0
Medlemsavgift HSB	19 610	19 610
Möteskostnader	1 832	1 475
Överlåtelse-/pansättningsavgift	7 351	9 833
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>153 796</b>	<b>141 633</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	75 350	77 151
Arvode föreningsvald revisor	1 875	1 650
Övriga arvoden	14 800	5 600
Sociala avgifter	27 288	23 797
Övriga personalkostnader	750	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>120 063</b>	<b>108 198</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 392 646	17 670 929
Ingående anskaffningsvärde mark	653 000	653 000
Årets investering byggnader (solcellsanläggning)	0	721 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 045 646</b>	<b>19 045 646</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 158 137	-5 870 355
Årets avskrivningar	-314 848	-287 783
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 472 985</b>	<b>-6 158 137</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 572 661</b>	<b>12 887 509</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>
Fastighetsbeteckning: Danzig 25		
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Värdepappersfond Handelsbanken	0	900 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>900 500</b>
9 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	185 765	113 476
Momsfordran	0	45 610
Andra kortfristiga fordringar	0	3 529
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>185 765</b>	<b>162 615</b>



10 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,19	2022-09-30	0	1 675 000
Stadshypotek AB	1,19	2022-09-30	0	597 660
Stadshypotek AB	4,07	2024-09-30	2 047 660	0
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	614 990	614 990
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	678 922	678 922
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	424 572	424 572
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	875 537	875 537
Stadshypotek AB	0,76	2026-01-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	1,01	2026-09-30	1 675 000	1 675 000
			<b>7 816 681</b>	<b>8 041 681</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			315 000	300 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	1 972 660
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 501 681</b>	<b>5 769 021</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 260 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			6 241 681	
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			11 487 000	11 487 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>11 487 000</b>	<b>11 487 000</b>
11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			315 000	300 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			0	1 972 660
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>315 000</b>	<b>2 272 660</b>
12 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Momsskuld			2 144	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond			2 512	45 135
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>4 656</b>	<b>45 135</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>				
Belopp vid årets ingång			45 135	46 947
Uttag under året			-42 623	-1 812
<b>Utgående värde</b>			<b>2 512</b>	<b>45 135</b>

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	77 225	74 800
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	24 264	23 502
Upplupna räntekostnader	17 701	6 065
Förutbetalda hyror och avgifter	156 016	161 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 207	42 381
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>317 413</b>	<b>308 730</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Katarina Onmalm

Chrissoula Giannovlidou

Elin Skoog

Danijela Johansson

Cecilia Tornell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Simone Borg  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Styrmansgården i Norrköping, org.nr. 725000-0846

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Styrmansgården 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 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. 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 Styrmansgården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simone Borg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

**KATARINA ONMALM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:58:25



**CHRISSOULA GIANNOVLIDOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 09:36:14



**DANIJELA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 08:52:47



**CECILIA THORNELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 12:35:47



**ELIN SKOOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 13:58:59



**SIMONE BORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-16 kl. 10:18:24



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-16 kl. 11:44:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

**SIMONE BORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 19:37:01



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-16 kl. 11:44:37



# 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.