



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 190 kr/kvm	 Investeringsbehov 300 kr/kvm	 Skuldsättning 2 841 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 328 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 937 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Statsrådet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
190 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
300 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
2 841 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
3 %

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
328 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

I energikostnaden ingår hushållselen för lägenheterna.

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
937 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 Statsrådet i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1109 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Statsrådet 7	1942-01-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	147
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4872
Totalt 113 objekt		5019

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 72 st 2 rok, 23 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marina Gustafson	Ordförande	2023-01-16
Gunilla Stefan	Ledamot	2022-01-31
Göran Hanning	Ledamot	2022-01-31
Patrick Andersson	Ledamot	2023-01-16
Mikael Karlqvist	Ledamot, utsedd av HSB	2021-02-09
Martti Keskisärkkä	Suppleant	2023-01-16
Gunnel Törnstrand	Suppleant	2023-01-16
Caroline Andersson	Suppleant	2022-01-31



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Stefan, Göran Hanning och Caroline Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Stefan, Göran Hanning, Patrick Andersson, Marina Gustafson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ann-Cristin Karlsson med Annette Noack som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro Mattson (sammankallande) och Inger Norberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Patrick Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-16. På stämman deltog 30 personer, varav 28 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

När vi nu summerar det gångna verksamhetsåret, kan vi konstatera att det varit ett händelserikt år.

Vi har i oktober 2022 genomfört en underhållsspolning av samtliga avloppsstammar, kök och badrum.

I januari 2023, hade vi arborister på plats i trädgården som klippte ur flera av föreningens träd.

En tidigare lagerlokal har byggts om till 7 förråd. Detta för att öka användningen av ytan.

Med start i april 2023, gick vi in i en arbetsintensiv period, vilket inte kan ha undgått någon boende i föreningen. Det som beställts var:

- ◦ ◦ Tvätt av föreningens samtliga yttertak och fasader
- ◦ Målning av trapphus, hissdörrar, entréer, taksprång, hussockel, balkongräcken, gårdshus samt staket
- ◦ Byte av stuprör och vissa plåtpartier på fasaden.

Några av dessa arbeten är i skrivande stund inte avslutade.

Under sommaren ansökte föreningen om det statliga elstödet. Det beviljades och 81 795 kr betalades ut i juli.

Styrelsen har efter genomgång av budgeten för verksamhetsåret 2023/24 beslutat om en höjning av avgifterna med 7% från 2023-10-01. I årsavgiften ingår även hushållselen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

1992-93 Fastigheterna genomgick en omfattande ombyggnad. Ombyggnaden avsåg fasader och balkonger, byte av fönster, byte av takbeläggning, installation av hissar, renovering av badrum och kök samt lokaler i källarplan, utbyte av rörintallationer,

utbyte och komplettering av elinstallationer samt ändring av ventilationssystem. Kostnaden för ombyggnaden, 28 463 000 kr, är aktiverad på fastigheten.

2006 Uppgrävning och byte av vattenledning.

2007 Föreningen övergick till kollektiv mätning av hushållsel.

2009 Renovering av balkongplattor.

2010 Byte av termostatventiler.

2011 Vatten- och energibesparande åtgärder utfördes.

2012 Renovering av tvättstugorna och källargångarna.

2014 Byte av belysningsarmaturer till närvarostyrda LED-armaturer.

2015 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 3 A-B-C

2016 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 5 A-B-C

2017 Modernisering av hissarna på Mobecksgatan 2 A-B-C

2018 Installation av solcellsanläggning

2019 Byte av cirkulationspump

2020 Installation av utrustning för energioptimering

2021 Under oktober utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

2021 Expansionskärl byttes under hösten.

2022 Byte av ingående vattenledning på von Leesengatan 5 utfördes i juni.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer den antagna underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	190	282	346	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 841	2 990	3 254	3 552	3 730
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	328	279	253	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	775	612	598	581	574
Årsavgifter, kr/kvm	937	953	986	986	986
Totala intäkter, kr/kvm	1 002	977	964	962	970
Nettoomsättning, tkr	4 851	4 846	4 826	4 627	4 633
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	521	850	749	629
Soliditet, %	33	33	30	26	23

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 065	0	0	208 065
Upplåtelseavgifter, kr	70 980	0	0	70 980
Underhållsfond, kr	4 037 314	0	-168 093	3 869 221
S:a bundet eget kapital, kr	4 316 359	0	-168 093	4 148 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 120 462	521 344	168 093	3 809 899
Årets resultat, kr	521 344	-521 344	-175 626	-175 626
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 641 806	0	-7 533	3 634 273
S:a eget kapital, kr	7 958 165	0	-175 626	7 782 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 298 093 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	3 641 806
Årets resultat, kr	-175 626
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	298 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 634 273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 634 273

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	4 850 842	4 846 173
Övriga rörelseintäkter	3	175 710	88 348
Summa rörelseintäkter		5 026 552	4 934 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 391 071	-2 839 101
Övriga externa kostnader	5	-291 178	-266 977
Underhåll enligt plan	6	-298 093	-57 893
Personalkostnader och arvoden	7	-206 179	-205 193
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-830 357	-844 404
Summa rörelsekostnader		-5 016 878	-4 213 568
Rörelseresultat		9 674	720 954
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135 077	29 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 377	-228 714
Summa finansiella poster		-185 300	-199 610
Resultat efter finansiella poster		-175 626	521 344
Årets resultat		-175 626	521 344

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-175 626	521 344
Reservering till fond yttre underhåll	-130 000	-171 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	298 093	57 893
Överskott/underskott	-7 533	408 237

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	16 891 182	17 721 538
Pågående nyanläggningar	9	1 579 932	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 471 114	17 721 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 471 614	17 722 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 782	0
Övriga fordringar		103 046	14 490
Avräkningskonto HSB Östra		475 788	4 949 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		376 721	263 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		963 337	5 226 892
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 500 000	1 020 934
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	1 020 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	351 251	0
<i>Summa kassa och bank</i>		351 251	0
Summa omsättningstillgångar		4 814 588	6 247 826
SUMMA TILLGÅNGAR		23 286 202	23 969 865

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 065	208 065
Upplåtelseavgifter		70 980	70 980
Fond för yttre underhåll		3 869 221	4 037 314
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 148 266	4 316 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 809 899	3 120 462
Årets resultat		-175 626	521 344
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 634 274	3 641 806
Summa eget kapital		7 782 540	7 958 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 209 475	9 165 470
Summa långfristiga skulder		12 209 475	9 165 470
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 044 375	5 943 950
Leverantörsskulder		531 471	219 699
Aktuella skatteskulder		17 453	10 453
Övriga skulder	15	206 391	224 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	494 497	447 981
Summa kortfristiga skulder		3 294 187	6 846 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 286 202	23 969 865

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 2,48%

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 7 705 000 kr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	4 564 392	4 644 476
Hyror	33 818	26 360
Hysesbortfall	-14 608	-6 475
Gemensamhetslokal	6 250	6 500
Intäkter bredband	246 000	164 000
Elintäkter solcellsanläggning	14 990	16 328
Avsättning till inre fond	0	-5 016
Summa nettoomsättning	4 850 842	4 846 173

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	14 591	11 368
Överlåtelse-/pansättningsavgift	18 516	23 038
Återbäring försäkringsbolag	0	38 613
Bonus HSB	52 715	6 027
Skattereduktion förnybar el	8 093	7 377
Elstöd	81 795	0
Övriga intäkter	0	1 925
Övriga rörelseintäkter	175 710	88 348

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	2 582
Löpande underhåll	487 452	233 463
Elavgifter	459 132	278 748
Uppvärmningsavgifter	958 689	917 267
Vatten och avlopp	226 479	214 338
Sophämtning	108 964	108 581
Försäkringar	131 609	132 201
Kabel-TV	36 212	36 130
Bredband	252 945	210 392
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	216 354	195 380
Fastighetsskötsel	338 808	350 001
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	166 470	159 470
Förbrukningsinventarier	7 956	549
Summa driftskostnader	3 391 071	2 839 101
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	11 900	11 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	187 631	178 398
Övriga förvaltningskostnader	8 007	4 734
Konsultarvoden	6 438	0
Medlemsavgift HSB	37 430	37 430
Övriga kostnader, avdragsgilla	317	1 436
Möteskostnader	7 869	2 526
Medlemsaktiviteter	13 172	11 473
Överlåtelse-/pansättningsavgift	18 415	19 930
Summa övriga externa kostnader	291 178	266 977
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	298 093	57 893
Summa underhåll enligt plan	298 093	57 893
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	72 000	72 000
Arvode vicevärd	66 000	66 000
Arvode föreningsvald revisor	8 800	8 800
Övriga arvoden	14 250	13 500
Kostnadsersättningar	1 200	1 200
Sociala avgifter	43 929	43 693
Summa personalkostnader och arvoden	206 179	205 193

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1942	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 520 538	33 520 538
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 655 538	33 655 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 934 000	-15 089 596
Årets avskrivningar	-830 357	-844 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 764 356	-15 934 000
Utgående redovisat värde	16 891 182	17 721 538
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	518 000	518 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	239 000	239 000
Totalt taxeringsvärde	77 757 000	77 757 000
Fastighetsbeteckning: Statsrådet 7		
9 Pågående nyanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	0	0
Årets investering (målningsarbete m.m.)	1 579 932	0
Utgående redovisat värde	1 579 932	0
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
Placeringskonto SBAB	3 500 000	1 020 934
Summa kortfristiga placeringar	3 500 000	1 020 934
12 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
SBAB-konto	351 251	0
Summa kassa och bank	351 251	0

13 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,09	2024-07-30	1 227 735	1 304 467
Stadshypotek AB	1,75	2024-09-01	3 797 445	3 885 757
Stadshypotek AB	0,88	2026-03-30	1 390 290	1 468 618
Stadshypotek AB	3,82	2025-10-30	2 863 380	3 013 078
Stadshypotek AB	2,50	2027-03-30	2 750 000	2 950 000
Stadshypotek AB	3,72	2028-03-30	1 225 000	1 287 500
Stadshypotek AB	4,21	2028-07-30	1 000 000	1 200 000
			14 253 850	15 109 420
Nästa års amortering beräknas uppgå till			893 372	842 164
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 151 003	5 101 786
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 209 475	9 165 470
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 573 488	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			9 786 990	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			29 997 000	29 997 000
Summa ställda säkerheter			29 997 000	29 997 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			893 372	842 164
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 151 003	5 101 786
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut			2 044 375	5 943 950
15 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Momsskuld			585	1 651
Medlemmars reparationsfond/inre fond			205 806	222 495
Summa övriga kortfristiga skulder			206 391	224 146
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			222 495	264 217
Uttag under året			-16 689	-46 738
Avsättning			0	5 016
Utgående värde			205 806	222 495

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	25 749	18 490
Förutbetalda hyror och avgifter	378 368	358 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 380	71 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 497	447 981

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Marina Gustafson

Patrick Andersson

Göran Hanning

Gunilla Stefan

Mikael Karlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Ann-Cristin Karlsson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Statsrådet i Norrköping, org.nr. 725000-1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Statsrådet 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

Ann-Cristin Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

MARINA GUSTAFSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 15:19:47



MIKAEL KARLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 15:26:07



PATRICK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 19:49:55



GUNILLA STEFAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 17:33:38



GÖRAN HANNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 10:58:19



ANN-CRISTIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-18 kl. 12:14:25



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 09:43:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ANN-CRISTIN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-18 kl. 12:16:10



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 09:43:39



Verksamhetsårets aktiviteter



Arbetsdagar höst och vår, med många deltagare vid båda tillfällena.



Läsecirkel, 8 medlemmar har träffats, läst och diskuterat utvalda böcker.



En kväll i oktober firade vi föreningens 80 år med mat och dryck.



En kurs i minibridge. Deltagarna har lärt sig grunderna i bridge, vilket har lockat ett dussintal.



Kring advent hade vi ett traditionsenligt firande med trädändning på gården samt efterföljande fika i Statsrådssalen.



Ett besök i blomsteraffären Blåklinten, där vi fick tips och råd, fick handla till rabatterade priser samt blev bjudna på skinkmackor och julmust.



Vid ett tillfälle var försäljare av Tupperware och Alpnaering och visade sina produkter.



Kaffe och tårta i trädgården, för att fira sommaren och Sveriges nationaldag.



Ett besök av historikern Michael Andersson, som pratade om Getåolyckan.



En föreläsning om stenar. Detta i samarbete med Norrköpings Stenklubb.



Grillkvällar under sommaren.

Alla som deltagit i aktiviteterna verkar ha haft det trevligt.

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.