



 Sparande 151 kr/kvm	 Investeringsbehov 238 kr/kvm	 Skuldsättning 1 371 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 665 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Karbin i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
151 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
238 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 371 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
2 %

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
191 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
665 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 Karbin i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1257 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karbinen 16	1939-01-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Tygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	45
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2434
Totalt 52 objekt		2479

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rum och kv, 21 st 2 rum och kv, 5 st 3 rum och kv, 13 st 2 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Henry Höög	Ordförande	2023-01-26
Rolf Erenius	Ledamot	2023-01-26
Maria Holm	Ledamot	2023-01-26
Peter Widén	HSB Ledamot	2019-03-08
Maria Hallberg	Ledamot	2023-01-26
Stefan Vist	Ledamot	2023-01-26
Malin Pernes	Ledamot	2023-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henry Höög, Maria Holm och Malin Pernes.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Henry Höög, Maria Hallberg och Stefan Vist.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Åke Rolf med Jan-Owe Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingemar Åkerlind (sammankallande) och Ann-Sofie Björde, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Malin Pernes, Stefan Vist, Maria Hallberg, Henry Höög, Maria Holm och Rolf Erenius.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

Under året har föreningen företagit en grundlig genomgång av gården. Detta omfattande bland annat montering av pergola och nya cementplattor i grillutrymmet, plantering av ett äppelträd samt en mängd krydd- och prydnadsväxter.

Vidare har bredband installerats i samlingslokalen samt en större TV-skärm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986/87	Byte av rör- och elledningar, byte av värmecentral
1986/87	Ombyggnad av kök och badrum till tidsenlig standard
1986/87	Renovering hissar
1990	Byte av plåttak på cykelboden
2005	Renovering av cykelboden
2007	Byte av hissmaskiner i båda hissarna, målning av källare
2007	Uppförande av miljöhus, införande av hushållsnära källsortering
2010/2011	Byte av samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar
2010/2011	Målning av trapphus, installation av rörelsestyrd armatur i trapphusen
2015/2016	Renovering av föreningslokal
2016/2017	Golvslipning av marmorgolv i trapphus
2017/2018	Målning av källare
2018/2019	Målning gårdshus och förråd
2019/2020	Montering hänggränna cykelbod

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

Målning av yttertak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	151	149	169	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 371	1 387	1 402	1 418	1 763
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	176	157	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	512	491	471	486	475
Årsavgifter, kr/kvm	665	648	648	648	648
Totala intäkter, kr/kvm	662	655	659	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 637	1 593	1 592	1 593	1 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	70	316	236	235
Soliditet, %	42	39	38	34	27

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) 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	82 650	0	0	82 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	553 534	0	47 463	600 997
S:a bundet eget kapital, kr	636 184	0	47 463	683 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 677 121	70 380	-47 463	1 700 038
Årets resultat, kr	70 380	-70 380	232 973	232 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 747 501	0	185 510	1 933 011
S:a eget kapital, kr	2 383 685	0	232 973	2 616 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 538 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	1 747 500
Årets resultat, kr	232 973
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 933 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 933 011

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 636 712	1 593 030
Övriga rörelseintäkter	3	4 842	18 567
Summa rörelseintäkter		1 641 554	1 611 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-995 271	-955 811
Övriga externa kostnader	5	-177 159	-164 848
Underhåll enligt plan	6	-40 538	-197 040
Personalkostnader och arvoden	7	-97 521	-96 871
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-100 947	-100 947
Summa rörelsekostnader		-1 411 435	-1 515 517
Rörelseresultat		230 119	96 080
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 401	10 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 548	-36 405
Summa finansiella poster		2 854	-25 701
Resultat efter finansiella poster		232 973	70 380
Årets resultat		232 973	70 380

Tilläggsupplysning

Årets resultat	232 973	70 380
Reservering till fond yttre underhåll	-88 000	-85 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	40 538	197 040
Överskott	185 510	182 420

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	2 994 723	3 095 670
Inventarier	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 994 723	3 095 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 995 223	3 096 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 720	1 645
Övriga fordringar		10 485	7 663
Avräkningskonto HSB Östra		726 490	575 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	86 863	83 493
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		826 557	668 394
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 415 000	2 365 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 415 000	2 365 000
Summa omsättningstillgångar		3 241 557	3 033 394
SUMMA TILLGÅNGAR		6 236 780	6 129 564

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 650	82 650
Fond för yttre underhåll		600 997	553 534
<i>Summa bundet eget kapital</i>		683 647	636 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 700 038	1 677 121
Årets resultat		232 973	70 380
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 933 011	1 747 500
Summa eget kapital		2 616 657	2 383 684
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 363 600	3 401 076
Summa långfristiga skulder		3 363 600	3 401 076
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	37 476	37 476
Leverantörsskulder		20 643	38 351
Aktuella skatteskulder		7 263	3 833
Övriga skulder	15	458	95 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	190 684	169 170
Summa kortfristiga skulder		256 523	344 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 236 780	6 129 564

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	232 973	70 380
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	100 947	100 947
Kassaflöde från löpande verksamhet	333 920	171 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 132	-9 152
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-88 280	-21 793
Kassaflöde från löpande verksamhet	238 508	140 381
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-37 476	-37 476
Årets kassaflöde	201 032	102 905
Likvida medel vid årets början	2 942 073	2 839 168
Likvida medel vid årets slut	3 143 105	2 942 074

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,24 %

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 2 073 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	1 618 652	1 576 620
Hyror	12 660	12 660
Gästrum/Övernattningsrum	5 400	3 750
Summa nettoomsättning	1 636 712	1 593 030
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelse/pantförskrivningsavgift	4 842	14 387
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	4 180
Övriga rörelseintäkter	4 842	18 567

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	62 961	93 925
Elavgifter	97 946	88 967
Uppvärmningsavgifter	243 351	233 233
Vatten och avlopp	132 028	114 156
Sophämtning	73 660	68 928
Försäkringar	66 241	59 850
Kabel-tv	124 393	124 355
Fastighetsskötsel	90 264	70 840
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 861	74 431
Förbrukningsinventarier	26 566	27 125
Summa driftskostnader	995 271	955 811
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	10 686	9 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	114 994	109 335
Övriga förvaltningskostnader	7 596	5 468
Konsultarvoden	8 628	0
Medlemsavgift HSB	20 600	20 600
Möteskostnader	8 275	5 308
Medlemsaktiviteter	1 538	0
Överlåtelse/pantförskrivningsavgift	4 842	14 387
Summa övriga externa kostnader	177 159	164 848
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	40 538	197 040
Summa underhåll enligt plan	40 538	197 040
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvoden	27 500	23 003
Sammanträdesersättning	15 500	16 000
Arvode vicevärd	33 198	35 000
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala avgifter	17 323	18 868
Summa personalkostnader och arvoden	97 521	96 871

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 165 743	8 165 743
Ingående anskaffningsvärde mark	103 000	103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 268 743	8 268 743
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 173 073	-5 072 127
Årets avskrivningar	-100 947	-100 947
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 274 020	-5 173 073
Utgående redovisat värde	2 994 723	3 095 670
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
Totalt taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000
Fastighetsbeteckning: Karbinen 16		
9 Inventarier	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Utgående anskaffningsvärde	45 881	45 881
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 881	-45 881
Utgående avskrivning enligt plan	-45 881	-45 881
Utgående redovisat värde	0	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 753	36 547
Förutbetald fastighetsförsäkring	41 373	36 583
Förutbetald kabel-tv/brednad	10 737	10 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 863	83 493

12 Övriga kortfristiga placeringar			2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB			2 415 000	2 365 000
Summa kortfristiga placeringar			2 415 000	2 365 000
13 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,90	2026-06-01	1 705 380	1 724 120
Stadshypotek AB	1,24	2026-10-30	1 695 695	1 714 432
			3 401 075	3 438 552
Nästa års amortering beräknas uppgå till			37 476	37 476
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 363 599	3 401 076
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			149 904	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			3 213 695	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			6 010 000	6 010 000
Summa ställda säkerheter			6 010 000	6 010 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			37 476	37 476
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			37 476	37 476
15 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt			0	23 400
Lagstadgade sociala avgifter			0	19 364
Medlemmars reparationsfond/inre fond			458	53 210
Summa övriga kortfristiga skulder			458	95 974
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			53 210	53 210
Uttag under året			-52 752	0
Utgående värde			458	53 210

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	8 992	9 092
Förutbetalda hyror och avgifter	136 856	125 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 836	34 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 684	169 170

Norrköping 2023-

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Henry Höög

Stefan Vist

Maria Hallberg

Rolf Erenius

Peter Widén

Malin Pernes

Maria Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åke Rolf

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karbin i Norrköping, org.nr. 725000-1257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Rolf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

HENRY HÖÖG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 11:43:56



ROLF ERENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 14:56:29



PETER WIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 09:52:37



MALIN PERNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 21:40:17



MARIA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 17:51:40



STEFAN VIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 09:52:56



MARIA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 15:33:42



ÅKE ROLF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-23 kl. 15:47:06



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-28 kl. 12:41:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ÅKE ROLF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-23 kl. 15:50:25



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-28 kl. 12:41:41



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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