



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 47 kr/kvm	 Investeringsbehov 218 kr/kvm	 Skuldsättning 828 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 245 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 603 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Allén i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
47 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
218 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
828 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
245 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
Ja

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
603 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 Allén i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0911 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Beckershov 4	Norrköpings Kommun	20 år	2041-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mor ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	93
11	garageplatser	193
22	p-platser varav 12 st med eluttag	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3460
Totalt 90 objekt		3746

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 35 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
André Lundin	Ordförande	2023-01-25
Kenneth Edman	Ledamot	2023-01-25
Anneli Nordenvall	Ledamot	2023-01-25
Michael Viklander	Ledamot	2023-01-25
Joachim Ovinder	Ledamot	2022-01-26
Rebecka Holmström	Ledamot utsedd av HSB	2023-01-25



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: André Lundin, Joachim Ovinder.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Joakim Ovinder, Michael Viklander, André Lundin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Aliz Kobza med Susanne Wieselgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Jonsson (sammankallande) och Anna Ekedahl, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Michael Viklander fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften höjs med 8% från 2023-10-01.

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 2023-08-06.

Året har till stor del präglats av omvärldens inflation och finansiella turbulens vilket lett till ökade kostnader för föreningen. För att motverka de kostnadsökningarna så har styrelsen arbetat med att omförhandla avtal och se över de utgifter som finns. En renovering av fastighetens tak har varit planerad under längre tid och under året har fokus även varit på upphandling av det arbetet som planeras att utföras under hösten 2023 givet att vädret tillåter. Vidare så har det även planerats en upprustning av föreningens gym. Första steget i investeringen till det är ett uppdaterat lås till gymmet för att öka de boendes trygghet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Renovering samtliga badrum i föreningen.
1997	Huset tilläggsisoleras med fasadtegel och alla fönster byts ut.
2006	Renovering av fastighetens avloppsrör och renovering av samtliga balkonger.
2010	Trapphusen målas om och samtliga lägenheter får nya säkerhetsklassade ytterdörrar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av plåttak, vilket innebär att all gammal färg avlägsnas och att taket målas med ny färg. I samband med det kommer det även göras mindre plåtarbeten på de partier som uppvisar slitage.
2023	Renovering tegeltak (betongpannor), med tvätt och beläggning med medel för att motverka beläggning av smuts och mossa.
2024	Planerar att se över möjligheten till att införa individuell mätning och fakturering av boendes elförbrukning.
2024	Upprustning av gymmet. Först med nytt elektroniskt lås och bokning, sedan en stegvis upprustning av lokalen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	47	72	82	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	828	894	939	983	1 028
Räntekänslighet, %	1	1	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	245	194	176	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	651	486	588	567	528
Årsavgifter, kr/kvm	603	603	591	569	569
Totala intäkter, kr/kvm	710	671	660	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 420	2 321	2 287	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-25	107	133	-62	179
Soliditet, %	35	35	34	30	30

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	259 510	0	0	259 510
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	482 680	0	12 625	495 305
S:a bundet eget kapital, kr	742 190	0	12 625	754 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 051 527	107 449	-12 625	1 146 351
Årets resultat, kr	107 449	-107 449	-25 054	-25 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 158 976	0	-37 679	1 121 297
S:a eget kapital, kr	1 901 166	0	-25 054	1 876 112

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 375 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	1 158 976
Årets resultat, kr	-25 054
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 121 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 121 297

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	2 408 317	2 308 166
Övriga rörelseintäkter	3	114 828	12 689
Summa rörelseintäkter		2 523 145	2 320 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 961 200	-1 686 819
Övriga externa kostnader	5	-193 809	-189 341
Underhåll enligt plan	6	-52 375	0
Personalkostnader och arvoden	7	-158 952	-157 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-140 005	-141 514
Summa rörelsekostnader		-2 506 340	-2 174 843
Rörelseresultat		16 804	146 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 696	5 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 554	-43 743
Summa finansiella poster		-41 858	-38 563
Resultat efter finansiella poster		-25 054	107 449
Årets resultat		-25 054	107 449

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-25 054	107 449
Reservering till fond yttre underhåll	-65 000	-60 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	52 375	0
Underskott	-37 679	47 449

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	8	3 320 481	3 417 759
Inventarier, verktyg och installationer	9	78 331	121 058
Summa materiella anläggningstillgångar		3 398 812	3 538 817
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 399 312	3 539 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 283	18 890
Övriga fordringar		98 209	7 670
Avräkningskonto HSB Östra		608 326	740 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 143	129 711
Summa kortfristiga fordringar		889 961	896 565
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 889 961	1 896 565
SUMMA TILLGÅNGAR		5 289 273	5 435 881

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		259 510	259 510
Fond för yttre underhåll		495 305	482 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>		754 815	742 190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 146 351	1 051 527
Årets resultat		-25 054	107 449
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 121 297	1 158 976
Summa eget kapital		1 876 112	1 901 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	792 082
Summa långfristiga skulder		0	792 082
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 940 702	2 302 712
Leverantörsskulder		93 007	66 936
Aktuella skatteskulder		12 859	8 869
Övriga skulder	15	66 103	3 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	300 490	361 092
Summa kortfristiga skulder		3 413 161	2 742 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 289 273	5 435 881

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-25 054	107 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	140 005	141 514
Kassaflöde från löpande verksamhet	114 951	248 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 364	11 203
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	32 537	138 218
Kassaflöde från löpande verksamhet	22 125	398 383
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder från kreditinstitut	-154 092	-154 092
Årets kassaflöde	-131 967	244 291
Likvida medel vid årets början	1 740 293	1 496 001
Likvida medel vid årets slut	1 608 326	1 740 292

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 1,1 %
Passersystem 10 %

Avskrivning på inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	2 085 396	2 085 396
Hyror	153 700	125 400
Kabel-TV, ej moms	155 520	90 720
Gemensamhetslokal	250	250
Gästrum / Övernattningsrum	9 000	6 400
Övriga intäkter	4 451	0
Summa nettoomsättning	2 408 317	2 308 166

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelseavgift	7 349	7 887
Pantförskrivningsavgift	4 032	4 802
Bonus	11 417	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	92 030	0
Övriga rörelseintäkter	114 828	12 689

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	135 655	87 333
Elavgifter	442 345	268 697
Uppvärmningsavgifter	294 503	284 408
Vatten och avlopp	132 642	117 898
Sophämtning	73 463	67 975
Övrig renhållning	0	1 988
Försäkringar	41 814	39 242
Tomträttsavgäld	234 000	234 000
Kabel-tv	186 166	188 612
Fastighetskötsel	190 714	180 473
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	90 716	86 936
Övriga kostnader	139 183	129 256
Summa driftskostnader	1 961 200	1 686 819
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	13 450	12 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	118 305	112 484
Övriga förvaltningskostnader	14 038	25 778
Konsultarvoden	4 398	0
Medlemsavgift HSB	20 767	22 250
Möteskostnader	5 784	348
Överlåtelseavgift	11 381	12 689
Kostnad för hemsida	0	2 243
Inkasso	5 688	750
Summa övriga externa kostnader	193 809	189 341
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	52 375	0
Summa underhåll enligt plan	52 375	0
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	75 200	67 800
Arvode vicevärd	25 000	25 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	17 280	25 440
Sociala avgifter	38 972	36 429
Summa personalkostnader och arvoden	158 952	157 169

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1961	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 038 163	9 038 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 038 163	9 038 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 620 404	-5 521 616
Årets avskrivningar	-97 278	-98 787
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 717 682	-5 620 404
Utgående redovisat värde	3 320 481	3 417 759
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	491 000	491 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
Totalt taxeringsvärde	51 491 000	51 491 000

Fastighetsbeteckning: Beckershov 4

9 Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	213 631	213 631
Utgående anskaffningsvärde	213 631	213 631
Ingående avskrivningar enligt plan	-92 573	-49 847
Årets avskrivning enligt plan	-42 726	-42 726
Årets sålda / utrangerade	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-135 300	-92 573
Utgående redovisat värde	78 331	121 058

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	148 143	129 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 143	129 711

12 Övriga kortfristiga placeringar		2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB		1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
13 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek	1,430 2024-01-30	61 000	183 000
Stadshypotek	1,400 2023-03-30	0	820 280
Stadshypotek	4,446 2024-03-28	811 240	0
Stadshypotek	1,290 2023-06-30	0	1 352 240
Stadshypotek	4,486 2024-06-28	1 337 380	0
Stadshypotek	1,490 2023-10-30	731 082	739 274
		2 940 702	3 094 794
Nästa års amortering beräknas uppgå till		154 092	154 092
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 786 610	2 148 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	792 082
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		616 368	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		2 170 242	
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		3 870 000	3 870 000
Summa ställda säkerheter		3 870 000	3 870 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		154 092	154 092
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 786 610	2 148 620
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 940 702	2 302 712
15 Övriga skulder		2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt		30 810	0
Lagstadgade sociala avgifter		32 268	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond		3 025	3 025
Summa övriga kortfristiga skulder		66 103	3 025
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		3 025	3 025
Uttag under året		0	0
Utgående värde		3 025	3 025

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	0	106 180
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	31 854
Upplupna räntekostnader	17 525	3 547
Förutbetalda hyror och avgifter	203 493	174 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 695	45 282
Avtalsplacerade betalningar	3 777	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 490	361 092

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

André Lundin

Kenneth Edman

Rebecka Holmström

Anneli Nordenvall

Joachim Ovinder

Michael Viklander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Aliz Kobza
Av föreningen vald revisor

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allén i Norrköping, org.nr. 725000-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Allén i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aliz Kobza
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

ANDRÉ LUNDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 12:54:43



REBECKA HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 10:40:53



MICHAEL VIKLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 09:13:52



ANNELI NORDENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 09:19:03



JOACHIM OVINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 18:05:50



KENNETH EDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 10:59:04



ALIZ KOBZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 16:01:57



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 11:27:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

ALIZ KOBZA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 15:59:50



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 11:27:49



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.