



 Sparande 91 kr/kvm	 Investeringsbehov 234 kr/kvm	 Skuldsättning 767 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 239 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 611 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Bergslaget i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
91 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
234 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
767 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
1 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
239 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
611 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 Bergslaget i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1315 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Beckershov 5	Norrköpings Kommun	20 år	2036-01-01	1956

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	garageplatser	0
21	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3752
Totalt 87 objekt		3752

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 18 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Jansson	Ordförande	2022-12-08	
Ann Dafgård	Ledamot	2022-12-08	
Peter Hagelin	Ledamot	2021-12-09	
Barbro Grabski	Ledamot	2021-12-09	
Peter Karlsson	HSB Ledamot	2023-03-16	
Linda Silver	HSB Ledamot	2022-12-08	2023-03-15
Ulf Nilsson	Ledamot	2022-12-08	
Johnny Ahl	Suppleant	2022-12-08	
Mats Persson	Suppleant	2021-12-09	
Malin Thunholm	Suppleant	2022-12-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Jansson, Peter Hagelin, Barbro Grabski och Mats Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Jansson, Ann Dafgård och Peter Hagelin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tarja Gustavsson med Birgitta Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla-Marie Nilsson (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Benny Nilsson, Ulla-Marie Nilsson, Johnny Ahl, Ulf Nilsson och Mats Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-08-23.

Det har varit ett lugnt år i föreningen efter styrelsebeslut i juni 2022 då vi stoppade nya investeringar pga det oroliga ekonomiska läget i samhället. Vi blev dock tvugna att åtgärda vårt tak då vi fått läckage. En uppgradering av förenings gym har gjorts. I övrigt har vi förvaltat fastigheten med mindre justeringar och reparationer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986/87	Utfördes en genomgripande yttre fastighetsreivering, som omfattade tak, fönster, balkonger, tilläggsisolering och uppsättning av fasadtegel samt iordningställdes utemiljön.
1995	Gjordes utbyte av stamledningar med därtill hörande ventilbyten och reivering av samtliga badrum/WC, med undantag av stamledningar i lägenhet 3 och 10.
2014	Installation av solceller på taket.
2017/18	Stora underhålls- och reparationsarbeten har genomförts. Montering av fågelskydd, reparation av dagvattenstammar samt grävning och upprustning av lekplats. Styrelsen har även bytt stuprör och hängrännor, satt upp gångbrygga och skyddsräcken på taket.
2018/19	Utfördes byte av undercentral och byte av termostater för radiatorerna, samt byte av stamventiler i källargången. Reparation och relining av avloppsstam i källaren åtgärdades även. Vinden tilläggsisolerades. Reivering av badrum/WC samt stamledningar och golvrinnar åtgärdades i lägenhet 3 och 10 (detta för att komplettera stambytet 1995 som lägenhet 3 & 10 inte deltog i).
2019/20	OVK-besiktning har utförts i fastigheten. Nya fönsterbleck till samtliga fönster mot Bergslagsgatan har åtgärdats. Nya dörrar till källarna samt målning och ny ytterbelysning med rörelsedetektorer till källargångar. Utvändig lackering av samtliga entrédörrar/partier. Avtal med Telia avseende bredband/TV och IP-telefoni har omförhandlats.
2021/22	Installation och driftsättning av det elektroniska lås- och bokningssystemet. Installation av nya säkerhetsdörrar till källare och gemensamma utrymmen. Installation av gemensam hjärtstartare i källaren. Installation av ventilationssystem i föreningens gillestuga

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

- Reivering av torkrum och mangelrum
- Inköp av mätare för individuell mätning av hushållsel
- OVK besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	91	196	192	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	767	780	792	805	816
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	187	166	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	613	487	478	456	494
Årsavgifter, kr/kvm	611	603	600	594	594
Totala intäkter, kr/kvm	711	688	688	666	679
Nettoomsättning, tkr	2 566	2 524	2 487	2 452	2 461
Resultat efter finansiella poster, tkr	2	381	501	0	0
Soliditet, %	59	59	57	54	51

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	180 005	0	0	180 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	773 300	0	119 062	892 363
S:a bundet eget kapital, kr	953 305	0	119 062	1 072 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 571 337	380 841	-119 062	3 833 115
Årets resultat, kr	380 841	-380 841	1 973	1 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 952 178	0	-117 089	3 835 088
S:a eget kapital, kr	4 905 483	0	1 973	4 907 456

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 938 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	3 952 178
Årets resultat, kr	1 973
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 835 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 835 089

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	2 565 578	2 524 387
Övriga rörelseintäkter	3	102 300	57 311
Summa rörelseintäkter		2 667 878	2 581 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 937 117	-1 497 599
Övriga externa kostnader	5	-200 363	-173 606
Underhåll enligt plan	6	-25 938	-143 688
Personalkostnader och arvoden	7	-163 029	-157 120
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-312 095	-210 163
Summa rörelsekostnader		-2 638 542	-2 182 175
Rörelseresultat		29 336	399 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 978	6 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 341	-24 739
Summa finansiella poster		-27 363	-18 681
Resultat efter finansiella poster		1 973	380 842
Årets resultat		1 973	380 842

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 973	380 842
Reservering till fond yttre underhåll	-145 000	-150 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	25 938	143 688
Överskott	-117 089	374 529

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	5 485 382	4 510 076
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier	10	32 936	0
Pågående nyanläggningar	11	0	1 272 650
Summa materiella anläggningstillgångar		5 518 318	5 782 726
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 518 818	5 783 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 962
Övriga fordringar (Skattekonto)		175 545	106 900
Avräkningskonto HSB Östra		976 809	989 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 003	90 790
Summa kortfristiga fordringar		1 253 357	1 190 472
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 500 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 753 357	2 490 472
SUMMA TILLGÅNGAR		8 272 175	8 273 699

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		180 005	180 005
Fond för yttre underhåll		892 363	773 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 072 368	953 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 833 115	3 571 337
Årets resultat		1 973	380 841
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 835 089	3 952 178
Summa eget kapital		4 907 456	4 905 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 082 834	1 783 945
Summa långfristiga skulder		1 082 834	1 783 945
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	1 796 009	1 141 910
Leverantörsskulder		51 357	35 770
Aktuella skatteskulder		19 512	14 365
Övriga skulder	16	0	25 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	415 006	366 715
Summa kortfristiga skulder		2 281 885	1 584 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 272 175	8 273 698

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 973	380 842
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	312 095	210 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	314 069	591 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 897	6 953
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	43 516	49 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	281 688	647 477
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-47 688	-1 218 991
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-47 012	-41 012
Årets kassaflöde	186 988	-612 525
Likvida medel vid årets början	2 289 820	2 902 346
Likvida medel vid årets slut	2 476 808	2 289 820

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 2,4 %

Inventarier 20 %

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 1 594 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	2 293 440	2 263 224
Hyror	107 239	105 894
Hysesbortfall	-513	-1 299
Kabel-TV	112 104	112 104
Gemensamhetslokal/Gästrum	7 000	5 600
Övriga intäkter (bl.a. solceller)	46 308	38 864
Summa nettoomsättning	2 565 578	2 524 387

3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Andrahandsuthyrningar	0	2 776
Överlåtelseavgift & pantförskrivningsavgift	11 621	20 936
Bonus HSB	12 300	0
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Elstöd	59 442	0
Övriga ersättningar och intäkter (återbäring LF)	937	15 599
Övriga rörelseintäkter	102 300	57 311

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmaterial	6 563	0
Löpande underhåll	264 755	57 747
Elavgifter	356 467	191 883
Uppvärmningsavgifter	383 126	363 990
Vatten och avlopp	156 566	145 686
Sophämtning	64 890	73 042
Försäkringar	50 353	49 366
Tomträttsavgäld	224 000	224 000
Kabel-tv	148 773	149 397
Fastighetsskötsel	169 932	159 072
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	85 806	82 026
Förbrukningsinventarier	22 548	0
Bevakningskostnader	3 337	1 391
Summa driftskostnader	1 937 117	1 497 599
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	14 200	12 425
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	108 380	103 048
Övriga förvaltningskostnader	21 253	9 022
Konsultarvoden	15 045	0
Medlemsavgift HSB	22 250	22 250
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 008	1 535
Möteskostnader	1 342	4 391
Medlemsaktiviteter	5 265	0
Överlåtelseavgift & pantförskrivningsavgift	11 621	20 936
Summa övriga externa kostnader	200 363	173 606
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	25 938	143 688
Summa underhåll enligt plan	25 938	143 688
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	78 735	82 034
Arvode vicevärd	37 800	35 600
Arvode föreningsvald revisor	4 275	4 275
Övriga arvoden	9 858	8 294
Sociala avgifter	30 861	26 917
Övriga personalkostnader (utbildning)	1 500	0
Summa personalkostnader och arvoden	163 029	157 120

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 081 240	11 081 240
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	359 666	401 419
Ingående anskaffningsvärde markanläggning (bidrag laddstat.)	0	-45 000
Korrigerig för anskaffningsvärde av markanläggning	0	3 247
Årets omklassificering (passersystem/säkerhetsdörrar)	1 280 007	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 720 913	11 440 906
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 930 830	-6 719 488
Årets avskrivningar	-304 701	-210 163
Korrigerig avskrivning (laddstationer)		-1 179
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 235 531	-6 930 830
Utgående redovisat värde	5 485 382	4 510 076
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000

Fastighetsbeteckning: Beckershov 5

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	71 160
Årets omklassificering till byggnader och markanläggningar	0	-71 160
Ingående avskrivningar enligt plan	0	-1 179
Årets avskrivning enligt plan	0	1 179
Utgående redovisat värde	0	0

10 Inventarier	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering (Gymnastutrustning)	40 330	0
Utgående anskaffningsvärde	40 330	0
Årets avskrivning enligt plan	-7 394	0
Utgående avskrivning enligt plan	-7 394	0
Utgående redovisat värde	32 936	0
11 Pågående nyanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	1 272 650	11 906
Årets investering (passersystem/säkerhetsdörrar)	7 357	1 260 744
Årets omklassificering (passersystem/säkerhetsdörrar)	-1 280 007	
Utgående redovisat värde	0	1 272 650
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	1 500 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000	1 300 000

14 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,45	2022-12-01	0	1 106 962
Stadshypotek AB	1,45	2023-12-01	979 945	990 893
Stadshypotek AB	0,74	2024-01-30	804 000	828 000
Stadshypotek AB	3,75	2024-12-01	1 094 898	0
			2 878 843	2 925 855
Nästa års amortering beräknas uppgå till			47 012	47 012
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 748 997	1 094 898
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 082 834	1 783 945
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			188 048	188 048
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 643 783	2 690 795
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			8 392 000	8 392 000
Summa ställda säkerheter			8 392 000	8 392 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			47 012	47 012
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 748 997	1 094 898
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			1 796 009	1 141 910
16 Övriga skulder			2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%			0	3 661
Ingående moms 25%			0	21 849
Summa övriga kortfristiga skulder			0	25 510

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	94 128	95 590
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	27 739	22 655
Upplupna räntekostnader	13 628	4 859
Förutbetalda hyror och avgifter	216 582	217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 657	41 332
Förskottsbetalda hyror och avgifter	0	198 991
Avtalsplacerade betalningar	7 272	3 071
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 006	366 715

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jan Jansson

Ann Dafgård

Peter Hagelin

Barbro Grabski

Peter Karlsson

Ulf Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tarja Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergslaget i Norrköping, org.nr. 725000-1315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergslaget 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 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, förfälskning, 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 Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 provar 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tarja Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

JAN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 10:26:15



PETER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 16:47:36



PETER HAGELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-08 kl. 08:23:33



BARBRO GRABSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-07 kl. 18:27:12



ANN DAFGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 08:54:03



ULF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 16:55:27



TARJA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 10:45:34



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 14:24:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

TARJA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 10:42:49



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 14:23:44



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.