



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Strömmen i Norrköping

 Sparande 206 kr/kvm	 Investeringsbehov 232 kr/kvm	 Skuldsättning 5 249 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 225 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 790 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
206 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
232 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
5 249 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
7 %

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
225 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
790 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 Strömmen i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 6, 41,43	1989-01-01	1980
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
93	garageplatser	0
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10370
Totalt 214 objekt		10370

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 26 st 3 rok, 47 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Melissa Lopez Rivera	Ordförande	2023-04-04
Elisabet Blank Lindholm	Ledamot	2022-04-26
Jessica Karlsson	HSB Ledamot	2023-04-04
David Björkevik	Ledamot	2023-03-21
Beatrice Johansson	Ledamot	2022-04-26
Joel Söderström	Ledamot	2023-03-21
Jörgen Zwedberg	Suppleant	2023-03-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Melissa Lopez Rivera, Elisabet Blank Lindholm, Beatrice Johansson samt Jörgen Zwedberg.



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Björkevik, Melissa Lopez Rivera och Joel Söderström.

Revisorer har varit: Leif Casimir med Mikael Holmberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Göran Pettersson (sammankallande), Lena Nilsson samt Birgitta Tilly Gunbring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-21.

Utöver styrelsemöten så har föreningen haft tre informationsmöten till medlemmarna.

1. Installation av elbilladdstolpar i maj.
2. Generell info/medlemsmöte i oktober.
3. Matavfallshantering i november

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,5% 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 2023-10-16.

Föreningen har sökt och erhållit elstöd på 189 356 kr.

Gästlägenheten har renoverats

20stycken elbilsaddstolpar har installerats

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Renovering av tre altaner och två spillbrunnar
2016	Färdigställt övergången till gemensamt elabonnemang med individuell avläsning och debitering av förbrukning
2016	Arbetet med utbyte av samtliga frånluftsvärmepumpar påbörjades
2017	Installation av solceller, samt etapp 1 av energibesparande åtgärder
2018	Ny undercentral med två nya värmepumpar
2018	Energibesparande åtgärder etapp 2 med fokus på fjärrvärme
2019	Byte styrutrustning undercentral
2019	Byte frekvensstyrning hiss
2020	Byte dörrar och lås, målning trapphus, postboxar, bokningssystem
2020	Smidesräcken och byte av samtliga termostater
2021	Renovering av tvättstugor och hisskorgar.
2023	Renovering av gästrum
2023	Byte av garageportar och nya portöppnare
2023	Installation av 20 stycken elbilsladdstolpar

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

Föreningen är medlem av HSB Östra. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningens medlemmar förfogar över ett gästrum, gym, bastu, samlingslokal och hobbyrum.

I fastigheten finns garageplatser att hyra för eget bruk.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	206	241	330	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 249	5 328	5 629	5 752	5 894
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 249	5 328	5 629	5 752	5 894
Räntekänslighet, %	7	8	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	225	185	162	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	790	719	789	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	867	822	832	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 681	7 968	8 569	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	418	238	1 422	713	1 199
Soliditet, %	30	30	28	27	26

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt under 2022 och 2023 (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter/ kvm, Årsavgift / totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019–2020

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	7 860 251	0	0	7 860 251
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 567 764	0	0	1 567 764
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 327 800	0	402 818	6 730 618
S:a bundet eget kapital, kr	15 755 815	0	402 818	16 158 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 114 116	238 155	-402 818	7 949 453
Årets resultat, kr	238 155	-238 155	417 974	417 974
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 352 271	0	15 156	8 367 427
S:a eget kapital, kr	24 108 086	0	417 974	24 526 060

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 535 000 kr samt ianspråktagande skett med 132 182 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	8 352 271
Årets resultat, kr	417 974
Reservation till underhållsfond, kr	-535 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 182
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 367 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 367 427

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 660 996	7 942 580
Övriga rörelseintäkter	3	328 897	583 250
Summa rörelseintäkter		8 989 893	8 525 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 752 582	-4 526 683
Övriga externa kostnader	5	-597 382	-494 844
Underhåll enligt plan	6	-132 182	-664 024
Personalkostnader och arvoden	7	-170 097	-229 986
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 586 247	-1 598 612
Summa rörelsekostnader		-7 238 490	-7 514 148
Rörelseresultat		1 751 403	1 011 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 299	24 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 451 728	-798 124
Summa finansiella poster		-1 333 429	-773 527
Resultat efter finansiella poster		417 974	238 155
Årets resultat		417 974	238 155

Tilläggsupplysning

Årets resultat	417 974	238 155
Reservering till fond yttre underhåll	-535 000	-493 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	132 182	664 024
Överskott	15 156	409 179

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	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	71 399 608	72 626 904
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	205 000	235 000
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 395 120	1 565 969
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	11	554 364	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 554 092	74 427 873
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 554 592	74 428 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 004	9 894
Övriga fordringar		213 354	27 553
Avräkningskonto HSB Östra		2 491 093	1 280 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	297 922	229 480
Summa kortfristiga fordringar		3 011 373	1 546 992
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	4 230 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar		4 230 000	5 100 000
Summa omsättningstillgångar		7 241 373	6 646 992
SUMMA TILLGÅNGAR		80 795 965	81 075 365

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 860 251	7 860 251
Upplåtelseavgifter		1 567 764	1 567 764
Fond för yttre underhåll		6 730 618	6 327 800
Summa bundet eget kapital		16 158 633	15 755 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 949 453	8 114 116
Årets resultat		417 974	238 155
Summa fritt eget kapital		8 367 427	8 352 271
Summa eget kapital		24 526 060	24 108 086
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	34 787 134	25 440 954
Summa långfristiga skulder		34 787 134	25 440 954
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	19 648 254	29 809 423
Leverantörsskulder		622 891	417 382
Aktuella skatteskulder		7 757	19 617
Övriga skulder	17	59 537	8 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 144 331	1 271 364
Summa kortfristiga skulder		21 482 770	31 526 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 795 965	81 075 365

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	417 974	238 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 586 247	1 598 612
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 004 222	1 836 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 353	-12 019
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	117 615	87 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 868 483	1 912 175
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-712 467	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-814 989	-3 124 184
Årets kassaflöde	341 028	-1 212 009
Likvida medel vid årets början	6 380 065	7 592 074
Likvida medel vid årets slut	6 721 093	6 380 065

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 1,4 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% alternativt 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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 49 502 tkr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	7 834 512	7 181 636
Hyror	456 660	458 672
Hysesbortfall	-7 700	-6 300
Gemensamhetslokal	2 600	4 200
Gästrum / Övernattningsrum	15 800	26 836
El moms	359 124	277 536
Summa nettoomsättning	8 660 996	7 942 580
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	2 613	0
Överlåtelseavgift / pantförskrivningsavgift	17 690	13 444
Pantförskrivningsavgift	0	12 054
Bonus	10 560	42 822
Elstöd	189 356	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	21 896	68 052
Ersättning från försäkringsbolag	86 782	446 879
Övriga rörelseintäkter	328 897	583 250

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation försäkringsärende	94 967	592 058
Löpande underhåll	673 796	448 256
Elavgifter	971 011	680 800
Uppvärmningsavgifter	1 020 238	909 679
Vatten och avlopp	341 657	324 494
Sophämtning	258 941	248 122
Försäkringar	189 573	175 015
Kabel-tv	363 184	360 954
Snörenhållning	73 231	42 575
Fastighetsskötsel	510 535	514 816
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	244 059	235 589
Övriga kostnader	11 390	-5 674
Summa driftskostnader	4 752 582	4 526 683
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	19 500	12 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	267 724	251 400
Övriga förvaltningskostnader	165 924	101 784
Konsultarvoden	28 513	9 513
Medlemsavgift HSB	44 360	44 360
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	435
Övriga kostnader, ej avdragsgilla	144	0
Möteskostnader	41 498	19 418
Medlemsaktiviteter	0	1 750
Överlåtelseavgift	21 316	25 498
Juridisk konsult	5 625	28 188
Telefon	2 778	0
Summa övriga externa kostnader	597 382	494 844
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	132 182	664 024
Summa underhåll enligt plan	132 182	664 024
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	133 575	158 949
Arvode föreningsvald revisor	16 260	10 650
Övriga arvoden	-10 650	10 650
Sociala avgifter	30 912	49 737
Summa personalkostnader och arvoden	170 097	229 986

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 327 693	93 327 693
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Årets investering byggnader	158 103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 485 796	98 327 693
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 700 789	-24 318 025
Årets avskrivningar	-1 385 399	-1 382 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 086 188	-25 700 789
Utgående redovisat värde	71 399 608	72 626 904
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 400 000	110 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 705 000	2 705 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 474 000	2 474 000
Totalt taxeringsvärde	171 579 000	171 579 000
Fastighetsbeteckning: Asken 6, 41, 43		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	300 000	300 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-65 000	-35 000
Årets avskrivning enligt plan	-30 000	-30 000
Utgående avskrivning enligt plan	-95 000	-65 000
Utgående redovisat värde	205 000	235 000
10 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 272 789	2 272 789
Utgående anskaffningsvärde	2 272 789	2 272 789
Ingående avskrivningar enligt plan	-706 820	-520 972
Årets avskrivning enligt plan	-170 848	-185 848
Utgående avskrivning enligt plan	-877 668	-706 820
Utgående redovisat värde	1 395 121	1 565 969

11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning	2023-12-31	2022-12-31
Årets investering	554 364	0
Utgående redovisat värde	554 364	0
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 922	229 480
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 922	229 480
14 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	4 230 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar	4 230 000	5 100 000

15 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	1,09 2024-06-01	5 381 836	5 381 836
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	0	10 088 092
Stadshypotek AB	3,76 2025-01-30	10 060 147	0
Stadshypotek AB	2,497 2023-01-30	0	4 546 700
Stadshypotek AB	3,76 2025-01-30	4 458 700	0
Stadshypotek AB	2,01 2023-06-01	0	8 200 639
Stadshypotek AB	4,18 2026-06-01	8 175 639	0
Stadshypotek AB	0,69 2026-01-30	6 194 700	6 546 700
Stadshypotek AB	2,5 2024-06-01	2 599 480	2 628 852
Stadshypotek AB	2,57 2024-06-01	4 232 448	4 276 768
Stadshypotek AB	2,57 2024-06-01	2 986 662	3 017 938
Stadshypotek AB	1 2023-03-30	0	6 475 948
Stadshypotek AB	3,99 2025-03-30	6 299 948	0
Stadshypotek AB	2,50 2024-06-01	4 045 828	4 086 904
		54 435 388	55 250 377
Nästa års amortering beräknas uppgå till		548 044	1 313 824
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		19 100 210	28 495 599
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		34 787 134	25 440 954
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 192 176	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		51 695 168	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		89 470 000	89 470 000
Summa ställda säkerheter		89 470 000	89 470 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		548 044	1 313 824
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		19 100 210	28 495 599
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 648 254	29 809 423
17 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms		7 353	6 316
Personalens källskatt		27 746	1 659
Lagstadgade sociala avgifter		24 438	564
Summa övriga kortfristiga skulder		59 537	8 539

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	117 585
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	35 276
Upplupna räntekostnader	214 801	120 635
Förutbetalda hyror och avgifter	758 638	720 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 331	277 709
Avtalsplacerade betalningar	4 561	1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 144 331	1 271 363

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Melissa Lopez Rivera

David Björkevik

Elisabet Blank Lindholm

Beatrice Johansson

Joel Söderström

Jessica Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Leif Casimir
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strömmen i Norrköping, org.nr. 716402-8537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömmen i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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 december 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Strömmen i Norrköping för räkenskapsåret 2023 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

Leif Casimir
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MELISSA LOPEZ RIVERA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 15:43:12



DAVID BJÖRKEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:17:37



JESSICA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:00:07



ELISABET BLANK LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:25:52



BEATRICE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:50:30



JOEL SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 06:27:53



LEIF CASIMIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:31:21



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 08:56:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LEIF CASIMIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:32:43



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 08:56:16



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.