



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

| | | |
|---|---|---|
|  Sparande -3 kr/kvm |  Investeringsbehov 238 kr/kvm |  Skuldsättning 12 656 kr/kvm |
|  Räntekänslighet 16 % |  Energikostnad 175 kr/kvm | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen |
|  Tomträtt Nej |  Årsavgift 873 kr/kvm | |

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Björkalund 2 Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
-3 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

Styrelsen har bland annat höjt avgifterna för att komma upp i sparande

NYCKELTAL



Investeringsbehov
238 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
12 656 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
16 %

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
175 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
873 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 Björkalund 2 Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769636-1984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Salongen 1 | 2022-01-01 | 2022 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkrinar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 45 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3257 |
| 40 | p-platser | 0 |
| Totalt 85 objekt | | 3257 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 2 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 23 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|----------------------|-------------|------------|
| Tobbe Hallberg | Ordförande | 2019-06-27 |
| Börje Göte Andersson | Ledamot | 2023-01-04 |
| Ann-Christin Olldén | Ledamot | 2019-06-27 |
| Torbjörn Hägerström | Ledamot | 2023-01-04 |
| Frida Danielsson | HSB Ledamot | 2019-06-27 |
| Rasmus Stenström | Suppleant | 2023-01-04 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tobbe Hallberg, Ann-Christin Olldén samt Rasmus Stenström.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Göte Andersson, Ann-Christin Ollén, Torbjörn Hägerström samt Tobbe Hallberg.

Revisorer har varit: Marita Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl Bäckman (sammankallande), Anders Liljedahl samt Ingrid Leo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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 skedde i samband med inflyttning och nästa besiktningstillfälle blir 2-årsbesiktningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts

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

Inga planerad åtgärder finns

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|------|------|
| Sparande, kr/kvm | -3 | 33 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 656 | 12 784 | 32 340 | 0 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 656 | 12 784 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 16 | 78 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 175 | 53 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 873 | 181 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 88 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 954 | 206 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 103 | 668 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 841 | -351 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet, % | 68 | 65 | 0 | 0 | 0 |

Nyckeltal för 2022 baseras på 3 mån då inflytt var i oktober, därav finns heller inga jämförelsetal tidigare år.

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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %. Föreningen har även fått amorteringsfritt på de två lån som satts om nu. Föreningen kommer även att se över om de behöver höja avgiften ytterligare på kommande styrelsemöten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 81 425 000 | 0 | 0 | 81 425 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 12 945 000 | 0 | 0 | 12 945 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 206 000 | 0 | 152 000 | 358 000 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 94 576 000 | 0 | 152 000 | 94 728 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -206 000 | -350 738 | -152 000 | -708 738 |
| Årets resultat, kr | -350 738 | 350 738 | -1 840 939 | -1 840 939 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -556 738 | 0 | -1 992 939 | -2 549 677 |
| S:a eget kapital, kr | 94 019 262 | 0 | -1 840 939 | 92 178 323 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 152 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -556 738 |
| Årets resultat, kr | -1 840 939 |
| Reservation till underhållsfond, kr | --152 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 245 677 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -2 245 677 |

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 | 3 067 230 | 633 994 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 39 284 | 36 824 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 106 514 | 670 818 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 078 901 | -267 285 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -311 440 | -108 523 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -9 479 | 0 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -1 832 758 | -458 190 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 232 579 | -833 997 |
| Rörelseresultat | | -126 064 | -163 179 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 714 897 | -187 559 |
| Summa finansiella poster | | -1 714 875 | -187 559 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 840 939 | -350 738 |
| Årets resultat | | -1 840 939 | -350 738 |

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Årets resultat | -1 840 939 | -350 738 |
| Reservering till fond yttre underhåll | -152 000 | -206 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 | 0 |
| Underskott | -1 992 939 | -556 738 |

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 | 7 | 133 404 780 | 135 237 538 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 133 404 780 | 135 237 538 |
| Summa anläggningstillgångar | | 133 404 780 | 135 237 538 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 000 | 0 |
| Övriga fordringar | | 244 245 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 11 780 |
| Avräkningskonto HSB Östra | | 691 409 | 4 451 726 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 233 513 | 84 299 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 170 166 | 4 547 805 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 9 | 0 | 5 431 699 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 5 431 699 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 170 166 | 9 979 504 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 134 574 946 | 145 217 042 |

BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 81 425 000 | 81 425 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 12 945 000 | 12 945 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 358 000 | 206 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 94 728 000 | 94 576 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -708 738 | -206 000 |
| Årets resultat | | -1 840 939 | -350 738 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 549 677 | -556 738 |
| Summa eget kapital | | 92 178 323 | 94 019 262 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 0 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 10 | 41 219 640 | 41 636 000 |
| Leverantörsskulder | | 302 901 | 9 034 283 |
| Aktuella skatteskulder | | 216 920 | 0 |
| Övriga skulder | 11 | 5 000 | 1 088 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 652 163 | 526 409 |
| Summa kortfristiga skulder | | 42 396 623 | 51 197 780 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 134 574 946 | 145 217 042 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 840 939 | -350 738 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 832 758 | 458 190 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -8 181 | 107 452 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar | -382 679 | -96 079 |
| Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder | -8 384 797 | 9 710 650 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -8 775 656 | 9 722 023 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investering i anläggningstillgångar | 0 | -30 212 763 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder | -416 360 | -63 694 376 |
| Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter | 0 | 91 670 000 |
| Årets kassaflöde | -9 192 016 | 7 484 884 |
| Likvida medel vid årets början | 9 883 425 | 2 398 541 |
| Likvida medel vid årets slut | 691 409 | 9 883 425 |

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 0,83 %

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 saknar underskottsavdrag.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 950 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

| 2 Nettoomsättning | 2023 | 2022 |
|--|------------------|----------------|
| Årsavgifter | 2 605 584 | 532 050 |
| Hyror | 215 250 | 46 557 |
| Hysesbortfall | 0 | -1 420 |
| Varmvatten moms | 78 111 | 18 120 |
| El moms | 158 685 | 38 687 |
| Summa nettoomsättning | 3 067 230 | 633 994 |
| 3 Övriga rörelseintäkter | 2023 | 2022 |
| Överlåtelseavgift/ Pantförskrivningsavgift | 35 596 | 33 052 |
| Pantförskrivningsavgift | 0 | 483 |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 3 688 | 3 289 |
| Övriga rörelseintäkter | 39 284 | 36 824 |

| 4 Driftskostnader | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Löpande underhåll | 7 693 | 0 |
| Elavgifter | 247 451 | 80 006 |
| Uppvärmningsavgifter | 219 492 | 59 121 |
| Vatten och avlopp | 103 805 | 32 182 |
| Sophämtning | 65 861 | 12 477 |
| Försäkringar | 59 686 | 14 280 |
| Kabel-tv | 113 796 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 261 116 | 69 219 |
| Summa driftskostnader | 1 078 901 | 267 285 |

| 5 Övriga externa kostnader | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden | 14 750 | 15 000 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 90 241 | 21 094 |
| Avtal vicevårdsuppdrag | 103 593 | 34 531 |
| Övriga förvaltningskostnader | 26 614 | 2 288 |
| Konsultarvoden | 13 853 | 0 |
| Medlemsavgift HSB | 19 780 | 0 |
| Möteskostnader | 3 352 | 2 075 |
| Överlåtelseavgift | 4 726 | 0 |
| Pantförskrivningsavgift | 0 | 33 535 |
| Förvaltaravtal | 34 531 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 311 440 | 108 523 |

| 6 Personalkostnader och arvoden | 2023 | 2022 |
|--|--------------|----------|
| Arvode styrelse | 7 600 | 0 |
| Sociala avgifter | 1 879 | 0 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 9 479 | 0 |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 7 Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2141 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 2022 | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 123 695 728 | 123 695 728 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 135 695 728 | 135 695 728 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -458 190 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 832 758 | -458 190 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 290 948 | -458 190 |
| Utgående redovisat värde | 133 404 780 | 135 237 538 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 41 000 000 | 41 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 14 800 000 | 14 800 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 55 800 000 | 55 800 000 |
| Fastighetsbeteckning: Salongen 1 | | |
| 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 233 513 | 84 299 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 233 513 | 84 299 |
| 9 Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Bankkonto 1 | 0 | 5 431 699 |
| Summa kassa och bank | 0 | 5 431 699 |

| 9 Skulder till kreditinstitut | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta nv datum | | |
| Stadshypotek AB | 2,701 2023-11-01 | 0 | 13 878 000 |
| Stadshypotek AB | 2,701 2023-11-01 | 0 | 13 878 000 |
| Stadshypotek AB | 2,701 2023-11-01 | 0 | 13 880 000 |
| Stadshypotek AB | 4,657 2024-11-01 | 13 739 220 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,657 2024-11-01 | 13 739 220 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,657 2024-11-01 | 13 741 200 | 0 |
| | | 41 219 640 | 41 636 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | 138 800 | 416 360 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | | 41 080 840 | 41 219 640 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 0 | 0 |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | 555 200 | |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) | | 40 525 640 | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 41 636 000 | 41 636 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 41 636 000 | 41 636 000 |
| 10 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | | 138 800 | 416 360 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | | 41 080 840 | 41 219 640 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 41 219 640 | 41 636 000 |
| 11 Övriga skulder | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Redovisningskonto för moms | | 2 928 | 1 088 |
| Personalens källskatt | | 2 280 | 0 |
| Lagstadgade sociala avgifter | | 1 879 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -2 086 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | | 5 000 | 1 088 |

| 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 319 933 | 187 431 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 272 400 | 251 641 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 59 830 | 86 457 |
| Avtalsplacerade betalningar | 0 | 880 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 652 163 | 526 409 |

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Tobbe Hallberg

Frida Danielsson

Torbjörn Hägerström

Ann-Christin Olldén

Börje Göte Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marita Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkalund 2 Norrköping, org.nr. 769636-1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkalund 2 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 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

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 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 Björkalund 2 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 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 överträdelse 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

Marita Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Björkalund 2 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBBE HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 14:37:15



TORBJÖRN HÄGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 13:46:11



ANN-CHRISTIN OLLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 10:57:30



FRIDA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 11:58:16



BÖRJE GÖTE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 15:33:15



MARITA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 14:11:30



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 15:59:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Björkalund 2 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARITA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 14:14:37



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 15:59:32



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.