



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 166 kr/kvm	 Investeringsbehov 320 kr/kvm	 Skuldsättning 1 210 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 296 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 783 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Strandvägen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
166 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
320 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 210 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
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
296 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
783 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 Strandvägen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1067 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trekanten 5+6	1898-01-01	1936

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1283

Totalt 19 objekt

1283

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 6 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Patrick Samuelsson	Ordförande	2023-02-20
Sven-Olov Johansson	Ledamot	2022-01-24
Roland Gustavsson	HSB Ledamot	2016-02-23
Fredrik Schlyter	Ledamot	2023-02-20
Tobias Lejonglimt	Ledamot	2023-02-20
Gabriella Johansson	Ledamot	2023-02-20
Emma Fridh	Ledamot	2022-01-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrick Samuelsson, Sven-Olov Johansson och Emma Fridh.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven-Olov Johansson, Patrick Samuelsson och Tobias Lejonglimt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kjell Gunnarsson med Lollo Makdessi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Berit Larsen (sammankallande) och Maria Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Sven-Olov Johansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-11 med anledning av styrelsens förslag till att anta nya stadgar samt två motioner från medlem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-09-01 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 2023-06-15.

Under året har några enskilda fönster renoverats. OVK-besiktning har genomförts.

Föreningen har ansökt om elstöd och erhållit 25 876 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020/2021	Målning av räcken Byte av stamventiler Nytt trädäck på terrasserna mot Kneippgatan
2019/2020	Renovering, målning fönster och dörrar Målning södra fasaden mot Borgsgatan
2017/2018	Relining av stam
2016/2017	Renovering av trapphus
2015/2016	Målning och blåstring av tak
2014/2015	Renovering av bastu
1981	Byte av fönster och plåttak Isolering av väggar och tak Renovering av badrum och kök Byte av VA-stammar

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

Under sommaren-hösten 2023 utförs målning av fasaden mot Vinkelgatan. I jobbet ingår också att skapa en trären yta innan ny målning för att råda bot på den bubbliga yta som skapats av tidigare målningar där linolje- och plastfärger blandats vid olika tillfällen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	166	254	247	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 210	1 237	1 263	1 290	1 311
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	296	249	225	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	623	535	531	526	443
Årsavgifter, kr/kvm	783	783	783	783	783
Totala intäkter, kr/kvm	812	806	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 015	1 015	1 015	1 015	1 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	199	82	77	371
Soliditet, %	50	52	48	46	42

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 600	0	0	25 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	535 218	0	67 147	602 365
S:a bundet eget kapital, kr	560 818	0	67 147	627 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 063 453	198 568	-67 147	1 194 875
Årets resultat, kr	198 568	-198 568	92 842	92 842
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 262 021	0	25 695	1 287 717
S:a eget kapital, kr	1 822 839	0	92 842	1 915 682

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 853 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 262 022
Årets resultat, kr	92 842
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 853
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 287 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 287 717

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 015 308	1 015 308
Övriga rörelseintäkter	3	26 926	15 396
Summa rörelseintäkter		1 042 234	1 030 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-627 653	-560 704
Övriga externa kostnader	5	-83 232	-76 932
Underhåll enligt plan	6	-30 853	-38 313
Personalkostnader och arvoden	7	-87 883	-49 210
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-89 511	-89 511
Summa rörelsekostnader		-919 132	-814 669
Rörelseresultat		123 102	216 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 047	3 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 307	-20 522
Summa finansiella poster		-30 260	-17 467
Resultat efter finansiella poster		92 842	198 568
Årets resultat		92 842	198 568

Tilläggsupplysning

Årets resultat	92 842	198 568
Reservering till fond yttre underhåll	-98 000	-115 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	30 853	38 313
Överskott	25 695	121 881

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 138 590	2 228 100
Pågående nyanläggningar	9	162 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 301 090	2 228 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 301 590	2 228 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 394
Handkassa		1 000	1 000
Skattekonto		26 946	65
Avräkningskonto HSB Östra		941 988	376 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 992	33 801
Summa kortfristiga fordringar		1 007 926	415 558
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	492 000	892 000
Summa kortfristiga placeringar		492 000	892 000
Summa omsättningstillgångar		1 499 926	1 307 558
SUMMA TILLGÅNGAR		3 801 516	3 536 158

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 600	25 600
Fond för yttre underhåll		602 365	535 218
<i>Summa bundet eget kapital</i>		627 965	560 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 194 875	1 063 453
Årets resultat		92 842	198 568
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 287 717	1 262 022
Summa eget kapital		1 915 682	1 822 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	990 431	543 172
Summa långfristiga skulder		990 431	543 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	562 296	1 043 607
Leverantörsskulder		177 568	22 615
Aktuella skatteskulder		2 240	1 746
Övriga skulder	15	4 378	4 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	148 921	97 800
Summa kortfristiga skulder		895 403	1 170 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 801 516	3 536 158

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	92 842	198 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	89 511	89 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	182 353	288 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 678	-5 697
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	206 568	-12 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	362 242	269 566
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-162 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-34 052	-34 052
Årets kassaflöde	165 690	235 514
Likvida medel vid årets början	1 269 298	1 033 784
Likvida medel vid årets slut	1 434 988	1 269 298

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,53 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 373 tkr.

2 Nettoomsättning

2022/2023

2021/2022

Årsavgifter

1 004 508

1 004 508

Kabel-TV

10 800

10 800

Summa nettoomsättning**1 015 308****1 015 308**

3 Övriga rörelseintäkter

2022/2023

2021/2022

Överlåtelse/pantförskrivningsavgift

1 050

6 270

Återbäring Länsförsäkringar

0

9 126

Elstöd

25 876

0

Övriga rörelseintäkter**26 926****15 396**

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmaterial	3 632	0
Löpande underhåll	65 432	93 292
Elavgifter	145 823	88 031
Uppvärmningsavgifter	179 809	179 641
Vatten och avlopp	54 604	52 155
Sophämtning	16 723	15 652
Försäkringar	30 694	29 282
Kabel-tv	8 691	8 623
Snörenhållning	0	2 594
Fastighetsskötsel	45 584	43 470
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	30 191	28 861
Bevakningskostnader	13 492	17 159
Brandskydd	30 884	0
Förbrukningsinventarier	2 095	1 944
Summa driftskostnader	627 653	560 704

5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	10 300	8 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	50 724	48 229
Övriga förvaltningskostnader	4 327	2 644
Konsultarvoden	4 055	0
Medlemsavgift HSB	10 700	10 700
Medlemsaktiviteter	2 076	0
Fritidsverksamhet	0	339
Överlåtelseavgift	1 050	6 270
Summa övriga externa kostnader	83 232	76 932

6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	30 853	38 313
Summa underhåll enligt plan	30 853	38 313

7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	20 000	0
Arvode vicevärd	47 568	42 208
Arvode föreningsvald revisor	2 500	0
Övriga arvoden	3 000	2 375
Bilersättningar	815	75
Sociala avgifter	13 250	4 552
Övriga personalkostnader	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	87 883	49 210

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 846 770	5 846 770
Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 046 770	6 046 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 818 670	-3 729 159
Årets avskrivningar	-89 511	-89 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 908 180	-3 818 670
Utgående redovisat värde	2 138 590	2 228 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Totalt taxeringsvärde	23 800 000	23 800 000

Fastighetsbeteckning: Trekanten 5+6

9 Pågående nyanläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Årets investering (Fasadmålning)	162 500	0
Utgående redovisat värde	162 500	0

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 876	14 774
Förutbetald fastighetsförsäkring	10 406	9 881
Förutbetald kabel-tv	1 437	1 437
Förutbetald fastighetsförvaltning	4 315	7 709
Förutbetald brandskydd	8 958	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 992	33 801

12 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	492 000	892 000
Summa kortfristiga placeringar	492 000	892 000

13 Skulder till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,36	2022-10-30	0	453 192
Stadshypotek AB	1,36	2022-10-30	0	204 121
Stadshypotek AB	1,36	2022-10-30	0	371 366
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	543 172	558 100
Stadshypotek AB	3,90	2027-10-30	364 982	0
Stadshypotek AB	3,90	2027-10-30	199 173	0
Stadshypotek AB	3,90	2027-10-30	445 400	0
			1 552 727	1 586 779
Nästa års amortering beräknas uppgå till			34 052	34 052
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			528 244	1 009 555
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			990 431	543 172
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			136 208	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			1 382 467	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			4 664 600	4 664 600
Summa ställda säkerheter			4 664 600	4 664 600
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			34 052	34 052
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			528 244	1 009 555
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			562 296	1 043 607

15 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Personalens källskatt	1 069	1 069
Lagstadgade sociala avgifter	363	363
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 946	2 946
Summa övriga kortfristiga skulder	4 378	4 378
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	2 946	2 946
Utgående värde	2 946	2 946
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	27 615	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	8 577	0
Upplupna räntekostnader	10 522	4 689
Förutbetalda hyror och avgifter	72 472	61 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 735	26 857
Avtalsplacerade betalningar	0	4 875
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 921	97 800

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Patrick Samuelsson

Gabriella Johansson

Sven-Olov Johansson

Fredrik Schlyter

Tobias Lejonglimt

Emma Fridh

Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kjell Gunnarsson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandvägen i Norrköping, org.nr. 725000-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandvägen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strandvägen i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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

PATRICK SAMUELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-18 kl. 08:05:51



ROLAND GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 14:11:50



FREDRIK SCHLYTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 21:48:09



TOBIAS LEJONGLIMIT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-18 kl. 08:58:20



EMMA FRIDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-18 kl. 10:46:20



SVEN-OLOV JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-16 kl. 09:27:35



GABRIELLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 15:46:19



KJELL GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-02 kl. 09:06:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-02 kl. 13:22:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

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

KJELL GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-02 kl. 09:00:53



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-02 kl. 13:22:19



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.