



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 168 kr/kvm	 Investeringsbehov 245 kr/kvm	 Skuldsättning 2 477 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 271 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 777 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Sörgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
168 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
245 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
2 477 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
4 %

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
271 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
777 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 Sörgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0689 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Monopolet 3	1953-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	516
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 756
75	p-platser	0
Totalt 224 objekt		9 272

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 64 st 2 rok, 40 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Nilsson	Ordförande	2023-11-20	
Lennart Sjöström	Ledamot	2022-11-24	
John Robert Lohman	Ledamot	2022-11-24	
Marie Jiewertz	Ledamot	2023-11-20	2024-06-12
Tuija Svärd	Ledamot	2023-11-20	
Olof Österman	Ledamot	2023-11-20	
Thomas Leanderz	Ledamot	2022-11-24	
Anna Klajn	HSB Ledamot	2021-11-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nilsson, John Robert Lohman, Thomas Leanderz, Lennart Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Sjöström, Peter Nilsson och Thomas Leanderz.

Revisorer har varit: Tommy Svensson med Stefan Stinga som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Volminger (sammankallande), Desirée Elofsson samt Karin Rolander, valda vid föreningsstämman.

Marie Jiewertz har, på egen begäran, valt att avgå juni 2024.

Som vicevärd har Lennart Sjöström fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-09-01 med +2%.

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 2024-06-13.

Målning av räcken, staket och skärmtak.

Asfaltering av vägen längs baksidan av fastigheten mellan 51 och 71.

Rengöring och behandling av takpannor (inför montering av solceller).

Inköp och montering av solceller.

Byte av nödtelefoner i 11 st hissar (orsakat av att Telias kopparledningar tagits bort).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000/2001	Byte av rörledningar och elinstallationer
2000/2001	Installation av hissar
2016/2017	Installation av kollektivt bredband, installation av kodlås
2016/2017	Iordningställande av övernattningsrum för uthyrning till medlemmar
2017/2018	Uppförande av två miljöhus
2017/2018	Iordningsställande av utemiljön vid Hagebygatan 51
2017/2018	Renovering av bastun, radonmätning av fastigheterna
2018/2019	Nytt staket mot barnens skog
2018/2019	Installation av ny tvättmaskin
2018/2019	Relining av luftningsrör från tak
2018/2019	Målning av soprum
2019/2020	OVK-besiktning
2019/2020	Inköp av gymutrustning
2019/2020	Omläggning av entrécylindrar, passersystem
2020/2021	Installation och driftsättning av individuell elmätning
2020/2021	Rivning av stenyta, asfaltering nya p-platser
2020/2021	Målning av bl.a. källargångar
2020/2021	Anläggande av odlingsplats och uteplats
2020/2021	Ny ståldörr källarlokal
2022/2023	Installering av laddstolpar för elbilar på stora parkeringen. Möjlighet för 14 platser att koppla upp sig.
2022/2023	Byte av OP-panel i undercentralen för att bättre kunna styra och på så vis minska föreningens energikostnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 185 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	168	185	191	212	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 477	2 531	2 589	2 643	2 697
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 623	2 680	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	271	256	237	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	777	686	668	668	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	791	799	726	713	0
Nettoomsättning, tkr	7 307	7 057	6 774	6 779	6 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	125	796	1 017	827	981
Soliditet, %	37	37	35	33	31

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren 2020/2021 samt (skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm och årsavgifter/totala intäkter, %) har inte räknats ut för åren 2020-2021 till 2021/2022.

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	489 640	0	0	489 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 893 381	0	-538 658	5 354 723
S:a bundet eget kapital, kr	6 383 021	0	-538 658	5 844 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 239 523	795 858	538 658	8 574 039
Årets resultat, kr	795 858	-795 858	124 755	124 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 035 381	0	663 413	8 698 794
S:a eget kapital, kr	14 418 402	0	124 755	14 543 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 757 658 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	8 035 381
Årets resultat, kr	124 755
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	757 658
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 698 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 698 794

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 285 065	7 032 026
Övriga rörelseintäkter	3	44 930	373 335
Summa rörelseintäkter		7 329 995	7 405 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 805 511	-4 713 082
Övriga externa kostnader	5	-451 735	-452 550
Underhåll enligt plan	6	-757 658	-247 955
Personalkostnader och arvoden	7	-256 771	-199 474
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-677 184	-670 134
Summa rörelsekostnader		-6 948 859	-6 283 194
Rörelseresultat		381 136	1 122 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		281 240	146 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 621	-472 971
Summa finansiella poster		-256 381	-326 309
Resultat efter finansiella poster		124 755	795 858
Årets resultat		124 755	795 858

Tilläggsupplysning

Årets resultat	124 755	795 858
Reservering till fond yttre underhåll	-219 000	-193 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	757 658	247 955
Överskott	663 413	850 812

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	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 699 508	27 325 273
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	271 469	316 094
Inventarier, verktyg och installationer	10	38 500	45 295
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	11	2 435 736	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 445 213	27 686 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 445 713	27 687 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 482	9 482
Övriga fordringar		3 313	153 001
Avräkningskonto HSB Östra		1 348 494	1 522 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		428 136	388 886
Summa kortfristiga fordringar		1 789 425	2 073 700
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	8 310 000	9 510 000
Summa kortfristiga placeringar		8 310 000	9 510 000
Summa omsättningstillgångar		10 099 425	11 583 700
SUMMA TILLGÅNGAR		39 545 138	39 270 861

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 640	489 640
Fond för yttre underhåll		5 354 723	5 893 381
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 844 363	6 383 021
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 574 039	7 239 523
Årets resultat		124 755	795 858
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 698 794	8 035 381
Summa eget kapital		14 543 157	14 418 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 691 701	22 967 474
Summa långfristiga skulder		13 691 701	22 967 474
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	9 275 773	497 348
Leverantörsskulder		951 332	307 161
Aktuella skatteskulder		24 271	19 208
Övriga skulder	16	148 646	169 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	910 258	891 397
Summa kortfristiga skulder		11 310 281	1 884 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 545 138	39 270 861

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	124 755	795 858
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 184	670 134
Kassaflöde från löpande verksamhet	801 939	1 465 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	105 163	-246 693
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	652 144	171 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 559 246	1 390 939
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-2 435 736	-211 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-497 348	-497 348
Årets kassaflöde	-1 373 838	682 091
Likvida medel vid årets början	11 032 332	10 350 241
Likvida medel vid årets slut	9 658 494	11 032 332

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 och miljöhus 1,69 %

Maskiner och inventarier 10 %

Laddstolpar 10 %

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 0 kr.

2 Nettoomsättning**2023/2024****2022/2023**

Årsavgifter	6 205 164	6 008 640
Hyror	478 784	453 893
Hysesbortfall	-8 788	-7 110
TV, ej moms	302 400	302 400
Gäst-/övernattningsrum	5 600	4 200
Intäkter konsumtionsavgift	0	132
El moms	301 905	269 871
Summa nettoomsättning	7 285 065	7 032 026

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Överlåtelseavgift	15 278	25 166
Pantförskrivningsavgift	6 595	0
Bonus	5 840	20 174
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	17 217	153 424
Ersättning från försäkringsbolag	0	174 571
Övriga rörelseintäkter	44 930	373 335
4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	469 948	582 490
Elavgifter	615 870	683 677
Uppvärmningsavgifter	1 710 047	1 484 220
Vatten och avlopp	184 384	203 724
Sophämtning	187 869	171 557
Försäkringar	107 214	101 669
Kabel-tv och bredband	358 234	360 254
Sotning	8 718	1 605
Snörenhållning	96 288	72 963
Fastighetsskötsel	792 988	788 703
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	240 596	242 394
Brandskydd	19 806	9 978
Förbrukningsinventarier	3 479	8 721
Övriga kostnader	10 070	1 127
Summa driftskostnader	4 805 511	4 713 082
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Konstaterade förluster på hyresfordringar	108	0
Revisionsarvoden	16 375	14 474
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	258 174	285 082
Övriga förvaltningskostnader	34 007	27 230
Konsultarvoden	4 925	24 511
Medlemsavgift HSB	52 813	47 563
Möteskostnader	19 867	22 705
Överlåtelseavgift	15 278	25 166
Pantförskrivningsavgift	6 595	0
Mobiltelefon *	40 683	0
Underhållsplan	2 910	5 821
Summa övriga externa kostnader	451 735	452 550

* De ökade kostnaderna för mobiltelefoni beror på att kostnaden föregående år inte redovisades som en egen post.

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	757 658	247 955
Summa underhåll enligt plan	757 658	247 955
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Sammanträdesersättning	28 000	28 000
Styrelsearvoden	62 575	36 225
Arvode vicevärd	114 000	102 000
Arvode föreningsvald revisor	3 800	3 800
Övriga arvoden	8 700	2 200
Kostnadsersättningar	2 000	1 375
Sociala avgifter	35 446	25 874
Övriga personalkostnader	2 250	0
Summa personalkostnader och arvoden	256 771	199 474
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 719 249	35 719 249
Ingående anskaffningsvärde mark	8 768 410	8 768 410
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	211 500	211 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 699 159	44 699 159
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 373 886	-16 755 172
Årets avskrivningar	-625 764	-618 715
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 999 651	-17 373 886
Utgående redovisat värde	26 699 508	27 325 273
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 216 000	1 216 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	238 000	238 000
Totalt taxeringsvärde	130 454 000	130 454 000

Fastighetsbeteckning: Monopolet 3

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde tekniska anläggningar	446 250	446 250
Utgående anskaffningsvärde	446 250	446 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-130 156	-85 531
Årets avskrivning enligt plan	-44 625	-44 625
Utgående avskrivning enligt plan	-174 781	-130 156
Utgående redovisat värde	271 469	316 094
10 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	67 942	67 942
Utgående anskaffningsvärde	67 942	67 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 647	-15 853
Årets avskrivning enligt plan	-6 794	-6 794
Utgående avskrivning enligt plan	-29 442	-22 647
Utgående redovisat värde	38 500	45 295
11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella a	2024-08-31	2023-08-31
Årets investering takarbete	2 435 736	0
Utgående redovisat värde	2 435 736	0
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	8 310 000	9 510 000
Summa kortfristiga placeringar	8 310 000	9 510 000

14 Skulder till kreditinstitut **2024-08-31** **2023-08-31**

Låneinstitut	Ränta √ datum		
Stadshypotek AB	1,240 #####	7 898 604	8 166 356
Stadshypotek AB	1,050 #####	4 647 929	4 699 717
Stadshypotek AB	3,710 #####	4 290 916	4 399 548
Stadshypotek AB	3,640 #####	5 190 802	5 249 454
Stadshypotek AB	3,990 #####	939 223	949 747
		22 967 474	23 464 822

Nästa års amortering beräknas uppgå till		497 348	497 348
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		8 778 425	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		13 691 701	22 967 474

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 989 392	1 989 392
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lå		20 480 734	20 978 082

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar		29 744 000	29 744 000
Summa ställda säkerheter		29 744 000	29 744 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut **2024-08-31** **2023-08-31**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		497 348	497 348
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		8 778 425	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 275 773	497 348

16 Övriga skulder **2024-08-31** **2023-08-31**

Utgående moms 25%		0	12 103
Redovisningskonto för momsskuld		38	0
Personalens källskatt		2 850	5 100
Lagstadgade sociala avgifter		969	1 735
Fordringar hyror och avgifter		0	5 274
Medlemmars reparationsfond/inre fond		144 789	145 659
Summa övriga kortfristiga skulder		148 646	169 871

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång		145 659	145 659
Uttag under året		-870	0
Utgående värde		144 789	145 659

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	93 600	68 025
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	21 528	15 646
Upplupna räntekostnader	68 517	70 022
Förutbetalda hyror och avgifter	588 778	589 306
Förutbetalda hyresintäkter	0	63
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 764	134 616
Avtalsplacerade inbetalningar	18 071	13 719
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	910 258	891 397

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Peter Nilsson

Lennart Sjöström

Anna Klajn

Olof Österman

Thomas Leanderz

Tuija Svärd

John Robert Lohman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tommy Svensson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sörgården i Norrköping, org.nr. 7250000689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sörgården i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Sörgården i Norrköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Sörgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT PETER KARL NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 15:09:49



ÅKE LENNART SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-05 kl. 08:33:44



LARS OLOF ÖSTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 15:46:59



TUIJA SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 15:53:54



ANNA KLAJN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 16:16:28



JOHN ROBERT LOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 15:51:26



THOMAS NILS SÖR LEANDERZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 14:57:20



LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 09:33:16



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:13:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Sörgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS TOMMY SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 10:30:30



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 10:13:08



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.