



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 194 kr/kvm	 Investeringsbehov 227 kr/kvm	 Skuldsättning 3 074 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 209 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 762 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bosstorp i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
194 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
227 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
3 074 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
209 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
762 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 Bosstorp i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-4723 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bordet 16	1966-06-28	1967

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3164
Totalt 28 objekt		3164

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 4-5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johanna Morgan	Ordförande	2022-05-30
Patrik Brunell	Ledamot	2023-05-02
Bruno Trome	Ledamot	2023-05-02
Jane Hjelmqvist	Ledamot	2022-05-30
Frida Danielsson	HSB Ledamot	2018-02-21
Robert Svensson	Ledamot	2022-05-30
Sara Brattström	Ledamot	2023-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Morgan, Patrik Brunell, Jane Hjelmqvist och Robert Svensson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Patrik Brunell, Johanna Morgan, Bruno Trome och Robert Svensson.

Revisorer har varit: Jonas Olsson med Claes Nöid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Niclas Jonsson (sammankallande) och Jens Axelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-04-01 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 2023-05-08.

Föreningen har sökt elstöd och erhållit 10 802 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Renovering av fönster och balkonger
2001	Montering av nya entrédörrar
2002/03	Målning av fasader och garage
2004	Byte av trägolv på balkonger
2005	Omläggning av papptak Byte av köksstammar
2007	Installation av en ny fjärrvärmeväxlare
2008	Byte av avloppsstam på Jordbrogatan 11 och 43
2009	Utbyte av radiatorventiler och montage av VVC-ventiler
2010	Ombyggnad av garagen och dess infarter
2012	Relining och installation av en ny tvättmaskin
2014	Byte av altandörrar
2016	Asfaltering av parkeringen
2018-2022	Dränering runt samtliga huslängor.
2023	Relining av avlopp i långa B

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

Diverse målningsarbeten av fasader och garage.

En besiktning av husen kommer beställas under 2024 för att se över vad som behöver åtgärdas och i vilken utsträckning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	189	172	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 074	3 110	3 149	3 183	847
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 074	3 110	3 149	3 183	847
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	179	175	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	762	709	704	683	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	773	754	766	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 429	2 258	2 241	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	64	252	428	324	341
Soliditet, %	27	24	24	22	47

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut bakåt i tiden.

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. För år 2022 och 2023 har resultatet justerats då elstöd och intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	662 600	0	0	662 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 398 696	0	19 187	1 417 883
S:a bundet eget kapital, kr	2 061 296	0	19 187	2 080 483
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 424 457	251 768	-19 187	1 657 038
Årets resultat, kr	251 768	-251 768	64 437	64 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 676 225	0	45 250	1 721 475
S:a eget kapital, kr	3 737 521	0	64 437	3 801 958

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 813 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	1 676 226
Årets resultat, kr	64 437
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 721 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 721 476

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	2 429 111	2 257 512
Övriga rörelseintäkter	3	16 648	129 095
Summa rörelseintäkter		2 445 759	2 386 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 525 601	-1 554 445
Övriga externa kostnader	5	-116 665	-140 526
Underhåll enligt plan	6	-115 813	0
Personalkostnader och arvoden	7	-78 011	-48 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-362 944	-272 669
Summa rörelsekostnader		-2 199 033	-2 016 441
Rörelseresultat		246 726	370 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 616	3 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 905	-121 809
Summa finansiella poster		-182 289	-118 398
Resultat efter finansiella poster		64 437	251 769
Årets resultat		64 437	251 769

Tilläggsupplysning

Årets resultat	64 437	251 769
Reservering till fond yttre underhåll	-135 000	-138 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	115 813	0
Överskott	45 250	113 769

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 091 449	12 409 212
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	384 034	429 214
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 475 482	12 838 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 475 982	12 838 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 541	26 883
Avräkningskonto HSB Östra		583 304	557 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 277	72 404
Summa kortfristiga fordringar		670 122	656 725
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	950 000	550 000
Summa kortfristiga placeringar		950 000	550 000
Summa omsättningstillgångar		1 620 122	1 206 725
SUMMA TILLGÅNGAR		14 096 104	14 045 652

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		662 600	662 600
Fond för yttre underhåll		1 417 883	1 398 696
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 080 483	2 061 296
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 657 038	1 424 457
Årets resultat		64 437	251 769
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 721 475	1 676 226
Summa eget kapital		3 801 958	3 737 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 750 000	7 443 750
Summa långfristiga skulder		3 750 000	7 443 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	5 975 720	2 395 050
Leverantörsskulder		159 679	126 630
Aktuella skatteskulder		8 879	12 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 868	330 685
Summa kortfristiga skulder		6 544 146	2 864 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 096 104	14 045 652

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	64 437	251 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	362 944	272 669
Utrangeringar	0	-68 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	427 381	455 653
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	12 469	-7 334
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	99 097	-439 657
Kassaflöde från löpande verksamhet	538 946	8 663
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-441 642
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-113 080	-125 830
Årets kassaflöde	425 866	-558 809
Likvida medel vid årets början	1 107 438	1 666 247
Likvida medel vid årets slut	1 533 304	1 107 438

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 2,06%

Garage 2,16%

Markanläggning 2%

Tvättutrustning 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 1 432 tkr.

2 Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 411 151	2 242 896
Hyror	19 760	17 016
Hyresbortfall	-1 800	-2 400
Summa nettoomsättning	2 429 111	2 257 512
3 Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Överlåtelse-/pantförskrivningsavgift	2 846	6 039
Elstöd	10 802	0
Bonus	3 000	18 050
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	12 341
Ersättning från försäkringsbolag	0	92 665
Övriga rörelseintäkter	16 648	129 095

4 Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Förbrukningsmaterial	891	0
Reparation försäkringsärende	82 139	167 232
Löpande underhåll	39 912	99 996
Elavgifter	108 437	79 073
Uppvärmningsavgifter	425 586	368 535
Vatten och avlopp	127 441	120 090
Sophämtning	79 215	73 561
Försäkringar	56 300	57 396
Kabel-TV	64 441	64 404
Fastighetsskötsel	304 046	287 600
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	236 557	236 557
Övriga kostnader (brandskydd)	637	0
Summa driftskostnader	1 525 601	1 554 445
5 Övriga externa kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvoden	14 314	10 550
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	66 640	62 968
Övriga förvaltningskostnader	6 938	5 932
Konsultarvoden	4 254	34 760
Medlemsavgift HSB	13 670	13 670
Möteskostnader	3 094	5 259
Medlemsaktiviteter	4 949	0
Överlåtelse-/pantförskrivningsavgift	2 806	7 388
Summa övriga externa kostnader	116 665	140 526
6 Underhåll enligt plan	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll enligt plan	115 813	0
Summa underhåll enligt plan	115 813	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023-12-31	2022-12-31
Arvode styrelse	58 800	35 600
Sociala avgifter	18 461	11 200
Övriga personalkostnader	750	2 000
Summa personalkostnader och arvoden	78 011	48 800

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 499 394	5 568 179
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	10 152 618	0
Årets omklassificering, markanläggning (dränering)	0	10 152 618
Årets utrantering, byggnader (dränering)	0	-68 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 877 012	15 877 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 467 800	-3 286 506
Återförda avskrivningar utranteringar	0	68 785
Årets avskrivningar	-317 763	-250 079
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 785 563	-3 467 800
Utgående redovisat värde	12 091 449	12 409 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 488 000	19 488 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 053 000	12 053 000
Totalt taxeringsvärde	31 541 000	31 541 000
Fastighetsbeteckning:		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	801 804	350 000
Årets investeringar (tvättutrustning)	0	451 804
Utgående anskaffningsvärde	801 804	801 804
Ingående avskrivningar enligt plan	-372 590	-350 000
Årets avskrivning enligt plan	-45 180	-22 590
Utgående avskrivning enligt plan	-417 770	-372 590
Utgående redovisat värde	384 034	429 214
10 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	0	10 093 995
Årets investering, markanläggning (Dränering)	0	58 623
Årets omklassificering, markanläggning (Dränering)	0	-10 152 618
Utgående redovisat värde	0	0
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter		792	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 485	72 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 277	72 404
13 Övriga kortfristiga placeringar		2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB		950 000	550 000
Summa kortfristiga placeringar		950 000	550 000
14 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	0,89 2023-06-01	0	1 862 550
Stadshypotek AB	0,78 2023-10-30	0	495 000
Stadshypotek AB	2,44 2024-06-01	3 693 750	3 731 250
Stadshypotek AB	1,06 2025-03-01	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek AB	4,69 2024-10-30	440 000	0
Stadshypotek AB	4,66 2024-06-03	1 841 970	0
		9 725 720	9 838 800
Nästa års amortering beräknas uppgå till		113 080	113 080
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		5 862 640	2 281 970
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 750 000	7 443 750
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		452 320	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		9 160 320	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		10 179 000	10 179 000
Summa ställda säkerheter		10 179 000	10 179 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		113 080	113 080
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		5 862 640	2 281 970
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 975 720	2 395 050

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	58 800	35 600
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 475	11 200
Upplupna räntekostnader	22 523	13 890
Förutbetalda hyror och avgifter	185 281	174 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 789	95 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 868	330 685

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Johanna Morgan

Patrik Brunell

Jane Hjelmqvist

Robert Svensson

Bruno Trome

Frida Danielsson

Sara Brattström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonas Olsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bosstorp i Norrköping, org.nr. 725000-4723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Bosstorp i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHANNA MORGAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:47:44



JANE HJELMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:45:35



BRUNO TROME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 16:16:07



ROBERT SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:47:42



FRIDA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:13:24



SARA BRATTSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:34:46



PATRIK BRUNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:51:30



JONAS OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:50:57



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:55:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONAS OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:52:51



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:55:26



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.