



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 114 kr/kvm	 Investeringsbehov 207 kr/kvm	 Skuldsättning 2 892 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 69 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 658 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Ektorps i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
114 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
207 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
2 892 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
69 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
Ja

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
658 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 Ektorp i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5533 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 4	Norrköpings Kommun	10 år	2032-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 517
83	garageplatser	0
76	p-platser	0
Totalt 294 objekt		13 517

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 25 st 2,5 rok, 10 st 3 rok, 21 st 4 rok, 66 st 5 rok, 2 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Larsson	Ordförande	2023-02-08	
Claes Wigren	Ledamot	2023-02-08	
Kent Olsson	Ledamot	2024-02-12	
Solveig Alfvín	Ledamot	2024-02-12	
Helene Strömstedt	Ledamot utsedd av HSB	2023-06-29	
Sean Demircan	Ledamot	2022-02-20	2024-08-21
Andreas Karlsson	Ledamot	2023-02-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Larsson, Claes Wigren och Andreas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Wigren, Krister Larsson, Morgan Zinderland och Kent Olsson.

Revisorer har varit: Jimmy Wårman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Malin Sandsten (sammankallande) och Anders Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-04-22.

1. Laddstolpar
2. Diverse markarbeten
3. Målning av linjer p-platser och garage
4. Sockelskivor på vissa fastigheter
5. Diverse träarbeten (altangolv, avskiljande staket)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022/2023	Markarbeten, gallrat och tagit ner häckar ock buskage, en del avskiljande staket och altangolv har byggts.
2021/2022	Fasadarbeten, diverse markarbeten, upprustning lekplatserna. Samtliga värmepumpar bytta. En elstolpe (två platser för elbil har installerats).
2019/2020	Asfalteringsarbete
2019/2020	Byte fjärrvärmepumpar
2019/2020	Relining avloppsgroda
2019/2020	Byte EU-sand
2019/2020	Byggnad av mur, lagning gungställning
2019/2020	Dräneringsarbete
2019/2020	Målning av förråd och bodar, avskiljande staket
2018/2019	OVK-besiktning
2018/2019	Byte av förrådsdörrar
2018/2019	Asfaltering gångar
2018/2019	Tilläggsisolering vindar
2017/2018	Byte värmepumpar
2017/2018	Takbehandling och renovering av tak
2017/2018	Tilläggsisolering vindar
2017/2018	Rengöring, rensning av alla ventilationssystem
2016/2017	En helt ny lekplats har färdigställts
2016/2017	Markarbeten
2016/2017	Behandling samtliga tak mot mossor och beläggning
2016/2017	Asfaltering i hela området
2015/2016	Påbörjat rengöring av ventilationskanaler, tre huskroppar
2015/2016	Byte av samtliga lampor i området, alla Hg-lampor utbyta
2015/2016	Fortsatt utbyte av undercentraler för värme, varmvatten
2015/2016	Anläggande av 8 nya parkeringsplatser
2015/2016	Omfattande markarbeten
2015/2015	Slutförande av stamspolning samtliga stammar
2014/2015	Utbyte av 10 st. undercentraler

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

- Fortsatta markarbeten.
- Fortsätta att underhålla i första hand alla trädetaljer, såsom avskiljande staket och altangolv
- Förhoppningsvis renovera fritidslokalen Grottan
- Ytterligare socklar skall åtgärdas

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	114	135	178	200	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 892	2 930	3 324	3 367	3 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 892	2 930	3 324	3 367	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	69	69	60	53	0
Årsavgifter, kr/kvm	658	630	630	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	687	664	659	657	0
Nettoomsättning, tkr	9 263	8 853	8 890	8 867	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 408	-1 087	174	1 012	1 857
Soliditet, %	27	28	27	26	25

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

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 114 kr/m².

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	3 301 800	0	0	3 301 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 562 178	0	-1 338 474	223 704
S:a bundet eget kapital, kr	4 863 978	0	-1 338 474	3 525 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 399 840	-1 086 904	1 338 474	12 651 409
Årets resultat, kr	-1 086 904	1 086 904	-1 407 813	-1 407 813
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 312 936	0	-69 339	11 243 596
S:a eget kapital, kr	16 176 914	0	-1 407 813	14 769 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 308 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 646 474 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	11 312 935
Årets resultat, kr	-1 407 813
Reservation till underhållsfond, kr	-308 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 646 474
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 243 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 243 596

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	9 245 179	8 852 735
Övriga rörelseintäkter	3	45 201	120 178
Summa rörelseintäkter		9 290 380	8 972 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 968 476	-5 541 741
Övriga externa kostnader	5	-468 258	-429 665
Underhåll enligt plan	6	-1 646 474	-1 637 950
Personalkostnader och arvoden	7	-407 413	-359 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 308 808	-1 267 736
Summa rörelsekostnader		-9 799 429	-9 236 439
Rörelseresultat		-509 049	-263 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251 031	165 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 795	-988 920
Summa finansiella poster		-898 764	-823 378
Resultat efter finansiella poster		-1 407 813	-1 086 904
Årets resultat		-1 407 813	-1 086 904

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 407 813	-1 086 904
Reservering till fond yttre underhåll	-308 000	-344 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 646 474	1 637 950
Underskott	-69 339	207 046

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	44 960 588	46 254 748
Inventarier, verktyg och installationer	9	98 867	113 514
Summa materiella anläggningstillgångar		45 059 455	46 368 263
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 059 955	46 368 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 929	117
Övriga fordringar		42 730	121 870
Avräkningskonto HSB Östra		1 701 691	1 605 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	708 037	416 458
Summa kortfristiga fordringar		2 455 387	2 144 248
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	8 000 000	8 700 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	8 700 000
Summa omsättningstillgångar		10 455 387	10 844 248
SUMMA TILLGÅNGAR		55 515 342	57 213 011

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 301 800	3 301 800
Fond för yttre underhåll		223 704	1 562 178
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 525 504	4 863 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 651 409	12 399 840
Årets resultat		-1 407 813	-1 086 904
<i>Summa fritt eget kapital</i>		11 243 597	11 312 935
Summa eget kapital		14 769 100	16 176 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	17 153 522	27 764 991
Summa långfristiga skulder		17 153 522	27 764 991
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	21 937 095	11 840 914
Leverantörsskulder		486 451	90 940
Aktuella skatteskulder		93 673	178 880
Övriga skulder	15	3 887	2 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 071 614	1 158 041
Summa kortfristiga skulder		23 592 720	13 271 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 515 342	57 213 011

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 407 813	-1 086 904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 308 808	1 267 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	-99 005	180 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-215 251	-142 965
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	225 432	-356 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	-88 824	-318 633
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-492 865
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-515 288	-5 331 347
Årets kassaflöde	-604 112	-6 142 845
Likvida medel vid årets början	10 305 804	16 448 649
Likvida medel vid årets slut	9 701 692	10 305 804

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 1,6 %

Garage 4,2 %

Markanläggning 5 %

Markanläggning lekplats 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 76 281 tkr.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	8 885 700	8 515 475
Hyor	351 453	342 660
Hysesbortfall	-4 425	-5 400
Summa nettoomsättning	9 245 179	8 852 735

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrning	15	0
Överlåtelseavgift	9 002	3 118
Pantförskrivningsavgift	9 102	5 565
Bonus	26 382	16 802
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	700	55 198
Ersättning från försäkringsbolag	0	39 495
Övriga rörelseintäkter	45 201	120 178

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	982 730	745 582
Elavgifter	280 298	293 534
Uppvärmningsavgifter	98 041	86 615
Vatten och avlopp	550 183	557 459
Sophämtning	272 951	223 237
Övrig renhållning	0	700
Försäkringar	228 871	198 643
Tomträttsavgäld	1 273 320	1 273 320
Kabel-tv	399 380	317 606
Fastighetsskötsel	515 370	496 852
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	1 249 677	1 240 252
Övriga kostnader	117 655	107 941
Summa driftskostnader	5 968 476	5 541 741
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	17 875	16 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	259 239	241 943
Övriga förvaltningskostnader	33 740	42 357
Konsultarvoden	33 113	16 440
Medlemsavgift HSB	52 245	45 715
Personalkostnader - möten	51 082	25 854
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	2 860	26 812
Överlåtelseavgift	18 104	13 671
Summa övriga externa kostnader	468 258	429 665
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	1 646 474	1 637 950
Summa underhåll enligt plan	1 646 474	1 637 950
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	115 105	58 795
Arvode vicevärd	215 900	222 900
Arvode föreningsvald revisor	7 430	7 100
Övriga arvoden	10 000	13 500
Kostnadsersättningar	485	750
Sociala avgifter	57 743	56 302
Övriga personalkostnader	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	407 413	359 347

Arvode styrelse högre i år pga kostnad tagen som tillhör år 2022/2023

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 883 036	77 883 036
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	792 617	299 752
Årets investering lekplats	0	492 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 675 653	78 675 653
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 420 905	-31 167 816
Avskrivningar på byggnader	-1 229 887	-1 229 887
Avskrivningar på markanläggningar	-64 274	-23 202
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 715 066	-32 420 905
Utgående redovisat värde	44 960 588	46 254 748
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 399 000	113 218 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	97 740 000	70 875 000
Totalt taxeringsvärde	212 139 000	184 093 000
Fastighetsbeteckning: Spelet 4		

9 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	146 470	146 470
Utgående anskaffningsvärde	146 470	146 470
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 956	-18 309
Årets avskrivning enligt plan	-14 647	-14 647
Utgående avskrivning enligt plan	-47 603	-32 956
Utgående redovisat värde	98 867	113 514

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 909	160 409
Förutbetald försäkring (fastighet och skadedjur)	105 320	100 571
Förutbetald fastighetsförvaltning	64 368	49 368
Tomträttsavgäld	424 440	106 110
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	708 037	416 458

12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	8 000 000	8 700 000
Summa kortfristiga placeringar	8 000 000	8 700 000

13 Skulder till kreditinstitut 2024-08-31 2023-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek AB	1,810	2024-03-30	0	7 322 266
Stadshypotek AB	3,710	2026-03-30	7 241 578	0
Stadshypotek AB	4,000	2027-09-30	8 557 651	8 677 199
Stadshypotek AB	3,990	2025-03-30	4 487 500	4 537 500
Stadshypotek AB	0,880	2026-03-01	8 814 739	8 914 059
Stadshypotek AB	3,990	2025-03-30	5 905 101	5 968 089
Stadshypotek AB	1,760	2024-03-30	0	4 186 792
Stadshypotek AB	4,255	2025-03-31	4 084 048	0
			39 090 617	39 605 905

Nästa års amortering beräknas uppgå till			515 288	515 288
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			21 421 807	11 325 626
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 153 522	27 764 991

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 061 152	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			36 514 177	

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

Fastighetsinteckningar			69 915 000	69 915 000
Summa ställda säkerheter			69 915 000	69 915 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			515 288	515 288
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			21 421 807	11 325 626
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			21 937 095	11 840 914

15 Övriga skulder 2024-08-31 2023-08-31

Utgående moms 25%			1 555	0
Personalens källskatt			1 740	1 740
Lagstadgade sociala avgifter			592	592
Summa övriga kortfristiga skulder			3 887	2 332

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	50 000	25 995
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	10 000	7 800
Upplupna räntekostnader	212 585	177 205
Förutbetalda hyror och avgifter	741 338	753 940
Förutbetalda hyresintäkter	8 164	8 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 046	178 441
Avtalsplacerade inbetalningar	14 481	6 496
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 071 614	1 158 041

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Krister Larsson

Solveig Alfvén Svensson

Andreas Karlsson

Kent Olsson

Claes Wigren

Helene Strömstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jimmy Wärman

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ektorps i Norrköping, org.nr. 716402-5533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ektorps 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 Ektorp 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

Jimmy Wärman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

KRISTER LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:28:36



ANDREAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 06:46:56



HELENE STRÖMSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:18:22



KENT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 16:45:45



SOLVEIG ALFVIN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:49:27



CLAES WIGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 10:26:46



JIMMY WÄRRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 17:43:24



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 16:07:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

JIMMY WÄRRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-09 kl. 21:52:41



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 16:06:58



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.