



 Sparande 98 kr/kvm	 Investeringsbehov 318 kr/kvm	 Skuldsättning 1 943 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 307 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 796 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Björkdungen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
98 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
318 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 943 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
307 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
796 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 Björkdungen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalven 1	1930-09-27	1930
Kalven 4	1930-09-27	1930

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 348
Totalt 59 objekt		3 348

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna-Lena Iresson	Ordförande	2024-01-29
Kevin Saari	Ledamot	2024-01-29
Gustav Pajala	Ledamot	2023-01-16
Håkan Svernell	Ledamot	2024-01-29
Peter Ählman	Ledamot	2023-01-16
Linda Holmqvist	HSB Ledamot	2018-02-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Lena Iresson, Gustav Pajala samt Peter Ählman.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kevin Saari, Håkan Svernell, Anna-Lena Ireson och Peter Ählman.

Firman tecknas enligt ovan av stadgar 2024

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

Valberedning har varit: David Bocian (sammankallande) och Karl Rasmus Svenman, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd under året har varit Gary Ireson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-29.

Föreningen har haft en extra stämma 2024-05-17 för att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +4%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från 2024-07-01

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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår från 2024-02-12 i föreningens fastighetsförsäkring.

Ny belysning, LED, uppsatt i samtliga källare samt cykelrum. Ny ytterdörr till Hörngatan 16C.

Extra stämma 2024-05-17maj för att anta HSB Normalstadgar 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Ny belysning, LED, uppsatt i tvättstugor
2023	Grindar uppsatta vid alla infarter
2021/2022	Ny torktumlare har installerats i lilla tvättstugan
2021/2022	Byte av undercentral
2021	Målning-reparation ovanför samtliga entréer samt husets socklar. Byte till ny undercentral. Ny belysning i tvättstuga och på gården, LED.
2020	Målning entréer och ytterdörrar
2019	Byte till säkerhetsdörrar. uppsättning av postboxar, nya armaturer samt målning trapphus.
2018	Läggning av nya gat-kantsten på uteplatsen.
2017	Omfattande takbyte och fortsatt förändring av gården.
2016	Ombyggnad av gården. Installation av ny TV/Bredbandsleverantör. Inköp och uppställning av nya källsorteringsskåp. Installation av ny sophantering med kompostering och återvinning.
2015	Samlingslokal/mötesrum iordningställdes. Byte av tjärpapp och trall gjordes på balkonggolv.
2008	Badrumsrenovering.
2004/2005	Ombyggnad av ventilation.
1980/81	En genomgripande ombyggnad genomfördes. Nya fasader, nya fönster, installation av till-frånluftsventilation. Byte av stammar. Gamla konditoriet byggdes om till lägenhet.

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

Stammarna behöver åtgärdas och det har filmats på ett par ställen. De kommer inom en snar framtid att relinas.

Besiktning av balkonger ska göras under september 2024.

Staketet mot grannfastigheten behöver bytas ut mot ett nyare och högre för att hålla ute obehöriga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	98	194	167	185	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 943	1 983	2 024	2 001	2 040
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 943	1 983	2 024	2 001	2 040
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	307	290	287	255	0
Årsavgifter, kr/kvm	796	763	749	747	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	794	775	754	764
Nettoomsättning, tkr	2 665	2 565	2 503	2 505	2 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	409	138	-7	461
Soliditet, %	40	41	38	36	37

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 123 167 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 98 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	140 500	0	0	140 500
Underhållsfond, kr	2 184 799	0	-51 957	2 132 842
S:a bundet eget kapital, kr	2 325 299	0	-51 957	2 273 342
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 142 867	404 508	51 957	2 599 332
Årets resultat, kr	404 508	-404 508	-98 188	-98 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 547 375	0	-46 231	2 501 144
S:a eget kapital, kr	4 872 674	0	-98 188	4 774 486

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 957 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	2 547 375
Årets resultat, kr	-98 188
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 957
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 501 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 501 144

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	2 664 598	2 553 924
Övriga rörelseintäkter	3	16 551	105 231
Summa rörelseintäkter		2 681 149	2 659 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 822 392	-1 610 248
Övriga externa kostnader	5	-213 068	-214 496
Underhåll enligt plan	6	-155 957	0
Personalkostnader och arvoden	7	-120 402	-107 681
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-269 182	-240 396
Summa rörelsekostnader		-2 581 002	-2 172 820
Rörelseresultat		100 146	486 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 129	22 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 463	-104 083
Summa finansiella poster		-198 334	-81 826
Resultat efter finansiella poster		-98 188	404 508
Årets resultat		-98 188	404 508

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-98 188	404 508
Reservering till fond yttre underhåll	-104 000	-102 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	155 957	0
Underskott	-46 231	302 508

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	9 248 237	9 138 969
Inventarier, verktyg och installationer	9	42 033	51 733
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	0	312 500
Summa materiella anläggningstillgångar		9 290 271	9 503 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 290 771	9 503 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 119	3 031
Övriga fordringar		58 780	173 054
Aktuell skattefordran		0	699
Avräkningskonto HSB Östra		883 637	1 260 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 527	57 655
Summa kortfristiga fordringar		1 045 064	1 494 909
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 545 064	2 494 909
SUMMA TILLGÅNGAR		11 835 834	11 998 612

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 500	140 500
Fond för yttre underhåll		2 132 842	2 184 799
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 273 342	2 325 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 599 332	2 142 867
Årets resultat		-98 188	404 508
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 501 144	2 547 375
Summa eget kapital		4 774 486	4 872 674
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	6 503 740	6 640 652
Leverantörsskulder		57 342	44 687
Aktuella skatteskulder		1 679	0
Övriga skulder	16	170 810	164 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	327 777	275 726
Summa kortfristiga skulder		7 061 348	7 125 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 835 834	11 998 612

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-98 188	404 508
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 182	240 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 995	644 904
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	73 013	-91 953
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	72 322	-60 462
Kassaflöde från löpande verksamhet	316 329	492 489
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-56 250	-528 874
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-136 912	-136 912
Årets kassaflöde	123 167	-173 297
Likvida medel vid årets början	2 260 469	2 433 767
Likvida medel vid årets slut	2 383 636	2 260 470

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 1,57 %
Inventarier 10 %
Markanläggning 3 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 907 055 kr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	2 664 357	2 553 103
Hyror	8 452	5 392
Hyresbortfall	-2 452	-2 892
Intäkter konsumtionsavgift	0	4 200
Övriga intäkter	120	0
Avsättning till inre fond	-5 879	-5 879
Summa nettoomsättning	2 664 598	2 553 924

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	2 390	0
Överlåtelseavgift/Pantförskrivningsavgift	14 161	10 954
Bonus	0	13 700
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	80 577
Övriga rörelseintäkter	16 551	105 231

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	169 210	96 034
Elavgifter	393 734	374 366
Uppvärmningsavgifter	471 818	441 779
Vatten och avlopp	162 537	153 137
Sophämtning	65 276	73 534
Övrig renhållning	0	3 181
Försäkringar	63 559	54 232
Kabel-tv	170 396	149 794
Fastighetsskötsel	226 405	167 181
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	99 260	96 882
Övriga kostnader	199	128
Summa driftskostnader	1 822 392	1 610 248
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	13 000	12 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	128 008	121 196
Övriga förvaltningskostnader	28 391	29 664
Konsultarvoden	4 833	4 574
Medlemsavgift HSB	15 933	31 867
Personalkostnader - möten	10 133	1 150
Överlåtelseavgift	12 771	13 995
Summa övriga externa kostnader	213 068	214 496
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	155 957	0
Summa underhåll enligt plan	155 957	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	66 901	56 801
Arvode vicevärd	30 000	30 000
Kostnadsersättningar	370	540
Sociala avgifter	23 131	20 340
Summa personalkostnader och arvoden	120 402	107 681

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1980	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 848 821	15 632 447
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
Årets investering (passersystem)	0	216 374
Omklassificering från pågående (smidesstaket)	368 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 231 571	15 862 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 723 852	-6 493 156
Årets avskrivningar	-259 482	-230 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 983 334	-6 723 852
Utgående redovisat värde	9 248 237	9 138 969
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	349 000	349 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	123 000	123 000
Totalt taxeringsvärde	56 672 000	56 672 000
Fastighetsbeteckning: Kalven 1 och 4		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	97 000	97 000
Utgående anskaffningsvärde	97 000	97 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 267	0
Årets avskrivningar enligt plan	-9 700	-45 267
Utgående avskrivning enligt plan	-54 967	-45 267
Utgående redovisat värde	42 033	51 733
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	312 500	0
Årets investering	56 250	312 500
Omklassificering till byggnad	-368 750	0
Utgående redovisat värde	0	312 500

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 527	57 655
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 527	57 655
13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000	1 000 000

14 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta onv datum		
Stadshypotek AB	4,446 2024-03-28	0	2 437 500
Stadshypotek AB	4,255 2025-03-28	2 347 500	0
Stadshypotek AB	0,64 2023-12-30	0	1 705 845
Stadshypotek AB	4,315 2024-12-30	1 686 785	0
Stadshypotek AB	0,92 2024-03-01	0	1 706 327
Stadshypotek AB	4,293 2025-03-03	1 687 315	0
Stadshypotek AB	4,576 2023-12-29	0	790 980
Stadshypotek AB	4,315 2024-12-30	782 140	0
		6 503 740	6 640 652
Nästa års amortering beräknas uppgå till		136 912	136 912
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		6 366 828	6 503 740
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		547 648	547 648
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		5 819 180	5 956 092
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		8 753 000	8 753 000
Summa ställda säkerheter		8 753 000	8 753 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		136 912	136 912
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		6 366 828	6 503 740
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 503 740	6 640 652
16 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt		19 468	17 788
Lagstadgade sociala avgifter		13 077	11 699
Medlemmars reparationsfond/inre fond		138 265	135 386
Summa övriga kortfristiga skulder		170 810	164 873
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		135 386	138 716
Uttag under året		-3 000	-9 209
Avsättning		5 879	5 879
Utgående värde		138 265	135 386

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	54 606	30 265
Förutbetalda hyror och avgifter	212 853	181 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 545	58 040
Avtalsplacerade inbetalningar	5 773	5 526
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 777	275 726

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anna-Lena Ireson

Gustav Pajala

Kevin Saari

Håkan Svernell

Peter Ählman

Linda Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tuija Pietilä

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björdungen i Norrköping, org.nr. 725000-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björdungen i Norrköping för räkenskapsåret 2020901-20240831.

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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 bostadsrättsskollen)

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Björdungen i Norrköping för räkenskapsåret 2020901-20240831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Tuija Pietilä
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ANNA-LENA IRESON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 10:13:12



PETER ÄHLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:21:38



GUSTAV PAJALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 12:08:32



HÅKAN SVERNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 15:46:17



KEVIN SAARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 13:01:40



LINDA HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 14:51:51



TUIJA PIETILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 13:42:54



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 13:54:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

TUIJA PIETILÄ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 13:41:25



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 13:54:33



HSB – där möjligheterna bor

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.