



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 257 kr/kvm	 Investeringsbehov 223 kr/kvm	 Skuldsättning 5 337 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 184 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 767 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Metallflyet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
257 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
223 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
5 337 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
8 %

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
184 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
767 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 Metallflyet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716425-8399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Metallflyet 1	1991-01-01	1991

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
2	lokaler (hyresrätt)	358
59	p-platser	0
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 713
1	garage	244
Totalt 121 objekt		6 315

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 13 st 2 rok, 13 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exklusive garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Bjurström	Ordförande	2024-04-09
Jessica Engdahl	Ledamot	2024-04-09
Jessica Karlsson	Ledamot	2024-04-09
Linda Hjalmarsson	Ledamot	2023-04-19
Alexandra Nistal	Ledamot	2024-04-09
Marcus Sandberg	Ledamot	2023-04-19
Therése Michanek	Ledamot	2024-04-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Bjurström, Linda Hjalmarsson, Marcus Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Bjurström, Linda Hjalmarsson, Alexandra Nistal och Therése Michanek.

Revisorer har varit: Åsa Lundmark med Tomas Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jens Nordström (sammankallande) och Karl Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Föreningen har en aktuell 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 2024-03-25.

2024 har inneburit underhåll av radhusens balkonger samt tilläggsisolering av vindar.
Dörrcylindrarna för lägenhetsdörrar i punkthusen har bytts ut för att öka tryggheten och funktionaliteten.
Sopnedkassen i punkthusen har plomberats. Från och med oktober ska alla medlemmar använda de två gemensamma miljörummen för avfallssortering.
Föreningens medlemmar har haft två gemensamma städdagar för att ta hand om de gemensamma utrymmen inom- och utomhus.
Under hösten beställdes en större genomgång av beskärning av buskage och träd av extern entreprenör.
Året avslutades med gemensamt glöggmingel för föreningens medlemmar för att önska varandra en god helg i juletid.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Energieffektiviserande åtgärder såsom byte av bland annat utebelysning m.m.
2017	Fiberanslutning, byte till elektroniska garageportar
2018	Påbörjat arbete med radhusförråden (Fasad-, tak- och dörrbyte)
2019	Fortsatt arbete med radhusförråden Ny tvättmaskin och nytt torkskåp Ny pump till undercentral
2020	Bokningspanel till tvättstuga Ny tvättmaskin ink installation
2021	Byte av radhusens panel och målning påbörjas Byte av ventilationsaggregat för punkthus 244 och tillhörande alliansfläktar i lägenheterna enl. underhållsplan
2022	Investering av ladd stolpar 28 laddare totalt. Start av byte Fjärrvärme aggregat
2023	Slutförande av Fjärrvärme investeringen totalt 2 aggregat.

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

Större underhåll av hissar i punkthusen.

Underhåll av ytskikt i gemensamma öppna och stängda ytor.

Större underhåll av balkonger på radhusen.

Måla och renovera träfönster på radhus utifrån behov.

Underhåll och rengöring av tak både radhus och punkthus.

Underhåll golv/väggar mindre tvättstugor i punkthus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	291	277	254	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 337	5 607	6 156	6 211	6 266
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 899	5 958	6 542	6 601	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	0
Energikostnad, kr/kvm	184	200	163	158	0
Årsavgifter, kr/kvm	767	752	752	690	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	86	84	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	822	819	773	0
Nettoomsättning, tkr	5 038	4 930	4 833	4 471	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-447	14 831	478	-48	1 053
Soliditet, %	48	48	31	30	30

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 år 2020.

Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på Planerat underhåll som är gjort under 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 702 816 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 257 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	7 714 969	0	0	7 714 969
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 709 496	0	-570 159	3 139 337
S:a bundet eget kapital, kr	11 424 465	0	-570 159	10 854 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 954 672	14 831 205	570 159	21 356 037
Årets resultat, kr	14 831 205	-14 831 205	-447 026	-447 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 785 877	0	123 133	20 909 011
S:a eget kapital, kr	32 210 342	0	-447 026	31 763 317

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 828 159 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	20 785 878
Årets resultat, kr	-447 026
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	828 159
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 909 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 909 011

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 038 298	4 920 111
Övriga rörelseintäkter	3	19 384	69 029
Summa rörelseintäkter		5 057 682	4 989 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 479 028	-2 263 235
Övriga externa kostnader	5	-269 452	-302 382
Underhåll enligt plan	6	-828 159	-259 829
Personalkostnader och arvoden	7	-154 034	-159 127
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 259 311	13 323 868
Summa rörelsekostnader		-4 989 984	10 339 295
Rörelseresultat		67 697	15 328 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263 635	186 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 358	-683 249
Summa finansiella poster		-514 723	-497 229
Resultat efter finansiella poster		-447 026	14 831 205
Årets resultat		-447 026	14 831 205

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-447 026	14 831 205
Reservering till fond yttre underhåll	-258 000	-255 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	828 159	259 829
Resultatpåverkan. Återföring nedskrivning	0	-14 417 461
Överskott	123 133	418 573

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	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	55 134 070	56 357 528
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	74 654	110 507
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 208 724</i>	<i>56 468 035</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		55 209 224	56 468 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 091	1 323
Övriga fordringar		46 218	44 097
Avräkningskonto HSB Östra		1 786 584	2 183 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 788	174 527
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 023 681</i>	<i>2 403 716</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	9 500 000	8 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>9 500 000</i>	<i>8 400 000</i>
Summa omsättningstillgångar		11 523 681	10 803 716
SUMMA TILLGÅNGAR		66 732 905	67 272 251

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 714 969	7 714 969
Fond för yttre underhåll		3 139 337	3 709 496
Summa bundet eget kapital		10 854 306	11 424 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 356 037	5 954 672
Årets resultat		-447 026	14 831 205
Summa fritt eget kapital		20 909 011	20 785 878
Summa eget kapital		31 763 317	32 210 343
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 293 090	17 197 584
Summa långfristiga skulder		16 293 090	17 197 584
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	17 408 436	16 839 794
Leverantörsskulder		583 162	287 556
Aktuella skatteskulder		10 714	8 295
Övriga skulder	14	76 152	79 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	598 034	649 341
Summa kortfristiga skulder		18 676 498	17 864 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 732 905	67 272 251

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-447 026	14 831 205
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 259 311	-13 323 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	812 285	1 507 338
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 149	20 676
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	243 532	-225 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 038 668	1 302 134
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	6 907
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-335 852	-3 335 852
Årets kassaflöde	702 816	-2 026 810
Likvida medel vid årets början	10 583 768	12 610 579
Likvida medel vid årets slut	11 286 584	10 583 769

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 1,86 %

Garage 3,33 %

Avskrivning på radhusförråd sker med 3,33 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Avskrivning på maskiner och andra tekniska anläggningar sker linjärt med 7,32 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Avskrivning på markanläggning sker linjärt med 1,98 % av tillgångarnas värde per år från 2023 efter att det inkommit bidrag från laddplatser.

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 19 654 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	4 384 536	4 298 640
Hyror	582 804	554 512
Hyresbortfall	-3 030	-2 330
Intäkter konsumtionsavgift	6 500	10 100
El moms	57 539	49 241
Övriga intäkter	9 948	9 948
Summa nettoomsättning	5 038 298	4 920 111

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift	1 433	6 565
Pantförskrivningsavgift	1 098	3 066
Bonus	2 925	2 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	13 928	7 200
Elstöd	0	50 198
Övriga rörelseintäkter	19 384	69 029

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	338 276	95 166
Elavgifter	324 761	319 281
Uppvärmningsavgifter	578 610	648 729
Vatten och avlopp	256 906	243 255
Sophämtning	149 914	153 491
Övrig renhållning	6 015	6 518
Försäkringar	104 018	100 020
Kabel-tv	12 210	0
Fastighetsskötsel	501 371	501 581
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	125 400	122 981
Övriga kostnader	81 547	72 213
Summa driftskostnader	2 479 028	2 263 235
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	16 875	12 430
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	141 491	135 604
Övriga förvaltningskostnader	62 504	75 520
Konsultarvoden	4 848	33 760
Medlemsavgift HSB	23 900	23 900
Personalkostnader - möten	16 159	11 537
Överlåtelseavgift	3 676	9 631
Summa övriga externa kostnader	269 452	302 382
6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	828 159	259 829
Summa underhåll enligt plan	828 159	259 829
7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	66 523	71 830
Arvode vicevärd	47 244	46 065
Arvode föreningsvald revisor	3 612	3 521
Sociala avgifter	36 655	37 711
Summa personalkostnader och arvoden	154 034	159 127

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 012 463	70 114 963
Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 160 757	1 355 165
Omklassificering från pågående, fjärrvärme	0	897 500
Bidrag laddplatser och återföring investeringsmoms	0	-194 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 173 220	74 173 220

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-17 815 692	-12 503 540
Avskrivning återföring nedskrivning	0	-4 254 412
Årets avskrivningar	-1 223 458	-1 057 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 039 150	-17 815 692

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan

Ingående nedskrivningar	0	-18 671 873
Återföring nedskrivningar	0	18 671 873
Utgående nedskrivning	0	0

Utgående redovisat värde

55 134 070

56 357 528

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 092 000	2 092 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	831 000	831 000

Totalt taxeringsvärde **88 723 000** **88 723 000**

Fastighetsbeteckning: Metallflyet 1

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärde	489 789	489 789
Utgående anskaffningsvärde	489 789	489 789

Ingående avskrivningar enligt plan	-379 282	-343 429
Årets avskrivning enligt plan	-35 853	-35 853
Utgående avskrivning enligt plan	-415 135	-379 282

Utgående redovisat värde

74 654

110 507

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Övriga kortfristiga placeringar		2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB		9 500 000	8 400 000
Summa kortfristiga placeringar		9 500 000	8 400 000
12 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	3,090 2024-06-30	0	9 172 128
Stadshypotek AB	4,626 2024-06-28	0	7 542 666
Stadshypotek AB	1,090 2025-06-30	17 197 584	17 322 584
Stadshypotek AB	3,290 2027-06-30	8 961 276	0
Stadshypotek AB	3,290 2027-06-31	7 542 666	0
		33 701 526	34 037 378
Nästa års amortering beräknas uppgå till		335 852	335 852
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		17 072 584	16 503 942
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		16 293 090	17 197 584
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 343 408	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		32 022 266	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		42 970 000	42 970 000
Summa ställda säkerheter		42 970 000	42 970 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		335 852	335 852
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		17 072 584	16 503 942
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 408 436	16 839 794
14 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Utgående moms 25%		0	919
Personalens källskatt		35 207	36 419
Lagstadgade sociala avgifter		36 655	37 710
Övriga fonder/avsättningar		4 290	4 290
Summa övriga kortfristiga skulder		76 152	79 338

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 534	5 874
Förutbetalda hyror och avgifter	463 208	464 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 292	178 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	598 034	649 341

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Mikael Bjurström

Marcus Sandberg

Therese Michanek

Jessica Engdahl

Alexandra Nistal

Jessica Karlsson

Linda Hjalmarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åsa Lundmark
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Metallflyet i Norrköping, org.nr. 716425–8399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Metallflyet i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 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. 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 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 Metallflyet i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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

Åsa Lundmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKAEL BJURSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 17:36:31



MARCUS SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 11:38:10



THERÉSE MICHANEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 13:34:56



JESSICA ENGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 22:19:42



ALEXANDRA NISTAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 11:47:30



JESSICA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 15:46:51



LINDA HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 11:39:37



ÅSA LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 14:42:56



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:30:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅSA LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:15:08



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:30:22



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.