



 Sparande 95 kr/kvm	 Investeringsbehov 206 kr/kvm	 Skuldsättning 1 457 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 81 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 508 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Slagverket i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
95 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
206 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
1 457 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
3 %

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
81 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
508 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 Slagverket i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5459 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Slagverket 107	Norrköpings Kommun	10 år	2029-01-01	1979

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 343
Totalt 88 objekt		10 343

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.
Föreningen innehar också 88 garageplatser med laddstolpar och ett kvartershus.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jimmy Trygg	Ordförande	2024-01-24
Karin Rydén	Ledamot	2023-01-26
Anders Hult	HSB Ledamot	2020-10-23
Mattias Jacobson	Ledamot	2024-01-24
Anders Laurin	Ledamot	2024-01-24
Tommy Précenth	Ledamot	2023-01-26
Hlíf Ösp Torisdóttir	Ledamot	2024-01-24
Anna Broeders	Ledamot	2023-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Rydén, Tommy Précenth samt Anna Broeders .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Rydén, Jimmy Trygg, Anders Laurin och Tommy Précenth.

Revisorer har varit: Leif Arvidsson med Tommy Sandberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Trygg (sammankallande), Anna Rapp samt Sara Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den löpande under året.

Laddinfrastrukturen, som omfattar elbilsladdare i samtliga garage, blev slutförd.
Den stadgeenliga husbesiktningen har utförts.
Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel pågår.
Vid båda parkeringshusen har en Friggebod byggts upp av engagerade medlemmar. I Friggebodarna, även kallade Posthusen, är fastighetsboxar (brevlådor) monterade. Detta är ett krav från PostNord, som inte kommer att dela ut post vid varje radhus i fortsättningen utan i stället lämna posten i dessa fastighetsboxar.
Föreningen har firat sitt 40+3-årsjubileum med en stor kräftska och fest.
Två aktivitetsdagar har utförts med bl a städning av allmänna samt egna ytor, en under hösten och en under våren.
Aktivitetsdagarna avslutades med AW i Kvartershuset.
Styrelsen har genomfört 13 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Byte av fönster.
2008	Byte av värmeväxlare.
2010	Upprustning av lekplatser.
2011	Byte av 32 st garageportar.
2012-13	Rengöring och injustering av ventilationssystem.
2014	Bredband via fiber drogs in av Bredbandsbolaget.
2015	Upprustning av områdets utemiljö.
2016-18	Byte av yttre belysning och garagebelysning till LED-belysning.
2018	Stolpbelysning och påbörjad upprustning av kvartershus.
2019	Upprustning av lekplats, OVK besiktning och injustering.
2020	Renovering av kvartershus.
2021	Renovering av parkeringshusens betongstommar. Komplettering av utebelysning med LED.
2022	En värdehöjande investering i form av laddinfrastruktur påbörjades. En genomgång av eldragningen till motorvärmarruttagen utfördes. Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel har pågått under verksamhetsåret.

Fortsätta med det löpande underhållet samt uppdatera underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	95	84	111	146	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 457	1 663	1 682	1 700	1 718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 457	1 663	1 682	1 700	1 718
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	81	78	71	56	0
Årsavgifter, kr/kvm	508	498	491	491	491
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	546	539	501	495	496
Nettoomsättning, tkr	5 257	5 182	5 078	5 078	5 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	501	117	328	819	905
Soliditet, %	53	49	49	49	46

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 flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnader och totala intäkter) har inte räknats ut för år 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.

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	3 102 300	0	0	3 102 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 980 653	0	172 019	7 152 672
S:a bundet eget kapital, kr	10 082 953	0	172 019	10 254 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 391 188	116 508	-172 019	7 335 677
Årets resultat, kr	116 508	-116 508	501 312	501 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 507 696	0	329 293	7 836 989
S:a eget kapital, kr	17 590 649	0	501 312	18 091 961

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 132 981 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	7 507 696
Årets resultat, kr	501 312
Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	132 981
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 836 989

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 836 989

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	1		
Nettoomsättning	2	5 256 711	5 163 312
Övriga rörelseintäkter	3	387 977	229 983
Summa rörelseintäkter		5 644 688	5 393 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 511 618	-3 849 302
Övriga externa kostnader	5	-398 665	-366 335
Underhåll enligt plan	6	-132 981	-79 750
Personalkostnader och arvoden	7	-302 726	-283 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-715 906	-669 131
Summa rörelsekostnader		-5 061 896	-5 248 247
Rörelseresultat		582 792	145 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303 451	190 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 932	-219 051
Summa finansiella poster		-81 481	-28 540
Resultat efter finansiella poster		501 311	116 508
Årets resultat		501 311	116 508

Tilläggsupplysning

Årets resultat	501 311	116 508
Reservering till fond yttre underhåll	-305 000	-308 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	132 981	79 750
Överskott	329 293	-111 742

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	21 987 468	22 671 429
Inventarier, verktyg och installationer	9	127 779	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	10	23 875	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 139 122	22 671 429
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 139 622	22 671 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 645	4 554
Övriga fordringar		34 975	91 778
Avräkningskonto HSB Östra		1 958 198	1 018 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	333 796	227 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 331 614	1 342 270
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	9 654 000	11 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		9 654 000	11 600 000
Summa omsättningstillgångar		11 985 614	12 942 270
SUMMA TILLGÅNGAR		34 125 236	35 614 199

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 102 300	3 102 300
Fond för yttre underhåll		7 152 672	6 980 653
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 254 972</i>	<i>10 082 953</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 335 677	7 391 188
Årets resultat		501 312	116 508
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>7 836 989</i>	<i>7 507 696</i>
Summa eget kapital		18 091 961	17 590 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	15 074 852
Summa långfristiga skulder		0	15 074 852
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	15 074 852	2 126 182
Leverantörsskulder		247 730	43 529
Aktuella skatteskulder		25 664	46 095
Övriga skulder	16	3 985	240 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	681 045	491 969
Summa kortfristiga skulder		16 033 276	2 948 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 125 236	35 614 199

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	501 311	116 508
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	715 906	669 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 217 217	785 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 393	35 605
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	135 907	20 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 302 731	842 188
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-183 599	-233 865
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 126 182	-190 964
Årets kassaflöde	-1 007 050	417 359
Likvida medel vid årets början	12 618 393	12 201 034
Likvida medel vid årets slut	11 611 343	12 618 392

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader och kvartershus 1,6 %

Garage 2,5 %

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 30 693 112 kr.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	5 249 076	5 146 176
El moms	7 635	17 136
Summa nettoomsättning	5 256 711	5 163 312

3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	7 425	18 714
Bonus	9 663	11 710
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	19 559
Ersättning från försäkringsbolag	370 889	180 000
Övriga rörelseintäkter	387 977	229 983

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	366 864	825 324
Elavgifter	148 918	147 679
Uppvärmningsavgifter	20 539	18 323
Vatten och avlopp	671 384	636 997
Sophämtning	206 706	232 698
Övrig renhållning	11 265	3 040
Försäkringar	155 026	148 097
Tomträttsavgäld	523 251	523 252
Kabel-tv	201 473	156 829
Fastighetsskötsel	364 932	315 788
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	797 091	802 455
Övriga kostnader	44 168	38 821
Summa driftskostnader	3 511 618	3 849 302
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	17 000	11 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	189 954	181 957
Övriga förvaltningskostnader	53 029	74 332
Konsultarvoden	3 600	6 128
Medlemsavgift HSB	33 470	33 470
Övriga kostnader, avdragsgilla	168	6 588
Möteskostnader	22 727	18 725
Medlemsaktiviteter	42 937	5 816
Överlåtelseavgift	9 928	17 090
Mobiltelefon	17 549	10 524
Inkasso	1 828	706
Underhållsplan	6 475	0
Summa övriga externa kostnader	398 665	366 335
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	132 981	79 750
Summa underhåll enligt plan	132 981	79 750
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	130 268	133 599
Arvode vicevärd	72 000	72 000
Arvode föreningsvald revisor	3 729	3 482
Övriga arvoden	25 800	10 400
Sociala avgifter	70 929	64 248
Summa personalkostnader och arvoden	302 726	283 729

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	1979	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 553 938	37 553 938
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	889 816	889 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 443 753	38 443 754
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 772 324	-15 103 193
Årets avskrivningar	-683 961	-669 131
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 456 285	-15 772 324
Utgående redovisat värde	21 987 468	22 671 430
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 113 000	75 127 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 838 000	31 867 000
Totalt taxeringsvärde	109 951 000	106 994 000
Fastighetsbeteckning: Slagverket 107		
9 Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar (postboxar)	159 724	0
Utgående anskaffningsvärde	159 724	0
Årets avskrivning enligt plan	-31 945	0
Utgående avskrivning enligt plan	-31 945	0
Utgående redovisat värde	127 779	0
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Årets investering (garagerenovering)	23 875	0
Utgående redovisat värde	23 875	0
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	333 796	227 545
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 796	227 545
13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Räntebärande konto HSB	9 654 000	11 600 000
Summa kortfristiga placeringar	9 654 000	11 600 000



14 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	1,00 2024-10-30	3 240 938	3 277 250
Stadshypotek AB	0,64 2023-12-30	0	1 957 086
Stadshypotek AB	1,00 2024-10-30	5 818 402	5 883 594
Stadshypotek AB	4,74 2025-06-30	6 015 512	6 083 104
		15 074 852	17 201 034
Nästa års amortering beräknas uppgå till		169 096	190 964
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		14 905 756	1 935 218
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	15 074 852
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		676 384	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		14 229 372	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		30 977 000	30 977 000
Summa ställda säkerheter		30 977 000	30 977 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		169 096	190 964
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		14 905 756	1 935 218
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 074 852	2 126 182
16 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Utgående moms 25%		0	2 847
Ingående moms 25%		0	-2 847
Personalens källskatt		2 100	40 225
Lagstadgade sociala avgifter		1 885	36 711
Övriga kortfristiga skulder		0	163 987
Summa övriga kortfristiga skulder		3 985	240 923

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	133 997	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	40 200	0
Upplupna räntekostnader	55 073	56 735
Förutbetalda hyror och avgifter	419 213	427 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 435	3 638
Avtalsplacerade betalningar	9 127	4 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 045	491 969

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jimmy Trygg

Hlif Ösp Torisdottir

Karin Rydén

Tommy Précenth

Anders Laurin

Mattias Jacobsson

Anna Broeders

Anders Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats

Leif Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slagverket Norrköping, org.nr. 716402-5459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slagverket 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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 Slagverket 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 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

Leif Arvidsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

JIMMY TRYGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 07:44:07



ANDERS LAURIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 12:38:53



MATTIAS JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:43:54



HLIF ÖSP TORISDOTTIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 23:00:08



TOMMY PRÉCENTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-27 kl. 22:57:56



ANDERS HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:39:44



KARIN RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 21:14:57



ANNA BROEDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 07:54:21



LEIF ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 16:15:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 09:06:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

LEIF ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 16:16:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 09:05:36



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.