



 Sparande 184 kr/kvm	 Investeringsbehov 165 kr/kvm	 Skuldsättning 0 kr/kvm
 Räntekänslighet 0 %	 Energikostnad 266 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 673 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
184 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
165 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
0 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
0 %

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
266 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
673 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 Kaffebacken i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0242 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 2		20 år	2026-01-01	1964
Spelet 7		20 år	2044-01-01	1964

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 160
1	Lägenhet (hyresrätt)	39
7	lokaler (hyresrätt)	969

Totalt 263 objekt20 168

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 51 st 2 rok, 81 st 3 rok, 69 st 4 rok, 15 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Claes Engberg	Ordförande	2024-01-23
Mona Widholm	Ledamot	2024-01-23
Carl Mellwing	Ledamot	2023-01-24
Mats Johansson	Ledamot	2024-01-23
Michael Larsson	Ledamot	2024-01-23
Mia Colling	Ledamot utsedd av HSB	2019-10-22
Susanne Lindholm	Ledamot	2023-01-24
Andreas Lindgren	Ledamot	2023-01-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Engberg, Carl Mellwing, Susanne Lindholm och Andreas Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Engberg, Carl Mellwing och Michael Larsson.

Revisorer har varit: Inger Pettersson med Marie Lindberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Lundahl (sammankallande), Conny Örtegren samt Britt Forsberg valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Carl Mellwing fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19.

Under året har följande större händelser inträffat:

- Ny tomträttsavgäld för Spelet 7 har överenskommits med Norrköpings Kommun och gäller från 2024-01-01 och 20 år framåt. Ärendet fick avgöras i Mark- och Miljödomstolen vid Växjö Tingsrätt och avgälden beslutades till 996.202 kr/år istället för 1.595.202 kr/år som var det förslag som kommunen gav oss från början.
- Takrenovering har genomförts på samtliga hus där även rökgasluckorna har bytts ut. Kostnaden på cirka 12 MKr har

finansierats med egna medel och föreningen har inte behövt låna pengar till renoveringen.

- Takrenovering har genomförts på suterränggaraget utmed Bandygränd.
- Styrelsen har under året förlängt avtalet med Telia avseende kollektivt bredband och digital-tv. Avtalet gäller i 5 år.
- Dokument "Välkommen till Kaffebacken" har tagits fram och presenteras på Mitt HSB.
- Styrelsen har antagit en policy för GDPR som redovisas på Mitt HSB.
- Föreningen ansökte om bidrag för installation av laddningspunkter och Naturvårdsverket beslutade att betala ut 83 995 kr i december 2023.

Under de senaste 25 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Inglasning av balkonger
2004	Byte av fönster i samtliga lägenheter
2006	Renovering av garagefasader samt införande av kollektiv elmätning
2008	Stamrenovering i form av relining
2010	Miljöhus uppfördes samt byte av undercentraler
2012	Montering av postboxar, Individuell elmätning återinfördes
2014	Byte av kallvattenledningar i källare
2018	Byte av samtliga garageportar samt byte av samtliga frånluftsfläktar
2019	Kollektiv anslutning till bredband, tv och telefoni genom Telia
2019	Digitalt bokningssystem för tvättstugor och andra gemensamma utrymmen
2020	Relining av dagvattenledningar
2020	Installation av 8 laddplatser för elbilar
2020	Renovering av Stora Samlingslokalen samt byte av staket vid samtliga marklägenheter
2021	Köp av övernattningslägenhet
2021	Renovering av träningslokalen
2021	Renovering av spillvattenledningar genom relining.
2021	Byte av samtliga källarytterdörrar
2022	Byte av entrépartier
2022	Förbättringar på innergården - breddning av körbanor, ny kantsten, nya murar, nya cykelställ och nya armaturer för stolpbelysning och fasadbelysning.
2023	Byte av kulvertar för varmvatten och radiatorvärme samt ny fjärrvärmeledning mellan hus D och F
2023	Byte av ytterdörrar vid marklägenheterna
2023	Installation av ytterligare 8 laddplatser för elbilar
2023	Samtliga parkeringsplatser har blivit avgiftsbelagda
2024	Renovering av tak på samtliga hus där även rökgasluckorna har bytts ut.
2024	Renovering av tak på suterränggarage utmed Bandygränd.

Nästa större underhållsprojekt är att byta lägenhetsdörrar. För tillfället ligger detta arbete under år 2027 i vår underhållsplan. Frågan om solceller är inte aktuell i dagsläget men styrelsen bevakar marknaden och är inte främmande för att väcka liv i frågan om offerter med önskad lönsamhet kan presenteras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 351 och under året har det tillkommit 30 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 356.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	184	145	187	158	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	266	258	222	194	0
Årsavgifter, kr/kvm	673	598	587	575	565
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	92	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	780	715	599	587	0
Nettoomsättning, tkr	14 759	13 781	13 403	13 187	13 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 813	1 775	2 590	2 125	1 901
Soliditet, %	92	92	93	90	92

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. År 23/24 Inviduell mätning av el och tv/bredband ingår också i Årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Inviduell mätning av el och tv/bredband ingår också i Årsavgiften.

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	2 511 884	0	0	2 511 884
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 546 972	0	412 179	5 959 151
S:a bundet eget kapital, kr	8 058 856	0	412 179	8 471 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 270 487	1 775 392	-412 179	22 633 700
Årets resultat, kr	1 775 392	-1 775 392	2 812 997	2 812 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 045 879	0	2 400 818	25 446 697
S:a eget kapital, kr	31 104 735	0	2 812 997	33 917 732

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 619 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 821 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	23 045 879
Årets resultat, kr	2 812 997
Reservation till underhållsfond, kr	-619 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 821
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	25 446 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	25 446 697

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	14 759 424	13 781 415
Övriga rörelseintäkter	3	970 460	638 963
Summa rörelseintäkter		15 729 885	14 420 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 612 098	-10 196 799
Övriga externa kostnader	5	-832 359	-792 313
Underhåll enligt plan	6	-206 821	-508 850
Personalkostnader och arvoden	7	-832 742	-723 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-691 126	-635 993
Summa rörelsekostnader		-13 175 146	-12 857 016
Rörelseresultat		2 554 739	1 563 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258 423	212 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165	0
Summa finansiella poster		258 258	212 030
Resultat efter finansiella poster		2 812 997	1 775 392
Årets resultat		2 812 997	1 775 392

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 812 997	1 775 392
Reservering till fond yttre underhåll	-619 000	-642 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	206 821	508 850
Överskott	2 400 818	1 642 242

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	16 970 073	14 269 233
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	137 592	159 317
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	11 778 175	2 451 496
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		28 885 839	16 880 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 886 339	16 880 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 262	0
Övriga fordringar		8 454	423 003
Avräkningskonto HSB Östra		3 591 968	5 061 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 121 242	671 359
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 722 926	6 155 509
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 300 000	10 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	10 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	9 693	60 994
<i>Summa kassa och bank</i>		9 693	60 994
Summa omsättningstillgångar		8 032 619	17 016 503
SUMMA TILLGÅNGAR		36 918 958	33 897 048

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 511 884	2 511 884
Fond för yttre underhåll		5 959 151	5 546 972
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 471 035	8 058 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 633 700	21 270 487
Årets resultat		2 812 997	1 775 392
<i>Summa fritt eget kapital</i>		25 446 697	23 045 879
Summa eget kapital		33 917 731	31 104 735
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		824 270	858 180
Aktuella skatteskulder		44 504	34 008
Övriga skulder	15	387 585	375 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 744 867	1 524 150
Summa kortfristiga skulder		3 001 227	2 792 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 918 958	33 897 048

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 812 997	1 775 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	691 126	635 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 504 123	2 411 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 606	-508 560
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	209 922	513 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 676 439	2 415 852
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-12 696 919	-2 451 496
Årets kassaflöde	-9 020 480	-35 644
Likvida medel vid årets början	15 922 141	15 957 784
Likvida medel vid årets slut	6 901 661	15 922 140

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 1,6 %

Miljöhus 5 %

Garage 1,7 %

Suteränggarage 2,4 %

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 saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter

12 023 652

11 485 508

Hyror

1 245 323

919 477

Hyresbortfall

-57 634

-62 447

Intäkter elavgifter och bredband

1 548 083

1 438 877

Summa nettoomsättning**14 759 424****13 781 415**

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Gemensamhetslokal

14 750

13 450

Gäst-/övernattningsrum

30 250

34 900

Övriga intäkter underhåll

220

0

Övriga intäkter medlemsaktiviteter ej moms

54 762

0

Andrahandsuthyrning

21 544

5 694

Överlåtelseavgift

30 686

21 586

Pantförskrivningsavgift

18 426

11 361

Bonus

0

59 902

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

332 342

489 691

Ersättning från försäkringsbolag

467 480

2 379

Övriga rörelseintäkter**970 460****638 963**

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	846 969	1 240 693
Elavgifter	1 617 546	1 838 108
Uppvärmningsavgifter	2 948 239	2 596 194
Vatten och avlopp	791 009	772 027
Sophämtning	377 618	284 940
Övrig renhållning	15 270	10 441
Försäkringar	253 336	248 334
Tomträttsavgäld	872 852	362 684
Kabel-tv	659 926	700 275
Fastighetsskötsel	1 684 469	1 635 221
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	477 090	467 804
Övriga kostnader	67 773	40 078
Summa driftskostnader	10 612 098	10 196 799
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	24 875	28 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	393 789	376 969
Övriga förvaltningskostnader	54 186	53 827
Konsultarvoden	13 349	55 867
Medlemsavgift HSB	94 485	82 675
Möteskostnader	15 950	24 472
Medlemsaktiviteter	67 356	47 729
Överlåtelseavgift	49 112	32 947
Juridisk konsult	119 257	89 453
Summa övriga externa kostnader	832 359	792 313
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	206 821	508 850
Summa underhåll enligt plan	206 821	508 850
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	133 512	128 456
Arvode vicevärd	488 425	377 075
Arvode föreningsvald revisor	11 335	9 797
Övriga arvoden	20 951	35 926
Kostnadsersättningar	450	0
Sociala avgifter	178 069	171 056
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	832 742	723 060

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark

2024-08-31

2023-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 056 735	36 056 735
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 655 636	1 655 636
Omklassificering från pågående (kulvert)	3 286 246	0
Årets investering laddplatser	83 995	0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

41 082 612 37 712 371

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-23 443 138	-22 828 870
Avskrivningar på byggnader	-580 320	-531 487
Avskrivning på markanläggning	-89 081	-82 782

Utgående ackumulerad avskrivning

-24 112 539 -23 443 138

Utgående redovisat värde

16 970 072 14 269 233

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	184 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 876 000	2 876 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 105 000	3 105 000

Totalt taxeringsvärde

289 981 000 289 981 000

Fastighetsbeteckning: Spelet 2 och Spelet 7

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2024-08-31

2023-08-31

Ingående anskaffningsvärde	217 250	217 250
Ingående avskrivningar enligt plan	-57 933	-36 208
Årets avskrivning enligt plan	-21 725	-21 725
Utgående redovisat värde	137 592	159 317

10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	2 451 496	0
Årets investering tak	11 778 175	2 451 496
Årets investering kulvert	834 750	0
Omklassificering till byggnad (kulvert)	-3 286 246	0
Utgående redovisat värde	11 778 175	2 451 496
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	1 121 242	671 359
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 121 242	671 359
13 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	3 300 000	10 800 000
Summa kortfristiga placeringar	3 300 000	10 800 000
14 Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
Swedbank	9 693	60 994
Summa kassa och bank	9 693	60 994
15 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
Utgående moms 25%	41 482	46 354
Ingående moms 25%	-165	-40 161
Redovisningskonto för momsskuld	5 954	21 000
Personalens källskatt	11 430	11 145
Lagstadgade sociala avgifter	11 971	11 672
Övriga kortfristiga skulder	0	1 009
Medlemmars reparationsfond/inre fond	316 914	324 957
Summa övriga kortfristiga skulder	387 585	375 976

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	324 957	346 936
Uttag under året	-8 043	-21 979
Utgående värde	316 914	324 957

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-08-31

2023-08-31

Upplupna arvoden	104 397	68 107
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	28 187	25 600
Förutbetalda hyror och avgifter	1 214 423	1 153 032
Förutbetalda hyresintäkter	6 335	5 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 118	260 245
Avtalsplacerade inbetalningar	4 407	11 376
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 744 867	1 524 150

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Claes Engberg

Mia Colling

Mona Widholm

Carl Mellwing

Susanne Lindholm

Michael Larsson

Andreas Lindgren

Mats Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Inger Pettersson
Av föreningen vald revisorMaria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaffebacken i Norrköping, org.nr. 725000-0242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaffebacken i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaffebacken i Norrköping, org.nr. 725000-0242

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 Kaffebacken i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Inger Pettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CLAES ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 17:38:10



CARL MELLWING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 09:05:05



MONA WIDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 12:08:08



SUSANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 09:15:55



MICHAEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 15:46:05



MIA COLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 11:49:13



ANDREAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 22:13:17



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 10:00:14



INGER PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 15:33:37



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 11:29:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

INGER PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 15:35:48



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 11:29:31



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.