



 Sparande 128 kr/kvm	 Investeringsbehov 246 kr/kvm	 Skuldsättning 1 368 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 204 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 674 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Karbin i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
128 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
246 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
1 368 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
204 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
674 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 Karbin i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karbinen 16	1939-01-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	26
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 434
Totalt 52 objekt		2 460

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rum och kv, 21 st 2 rum och kv, 5 st 3 rum och kv, 13 st 2rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexander Jansson	Ordförande	2024-01-25
Henry Höög	Ledamot	2024-01-25
Rolf Erenius	Ledamot	2023-01-26
Maria Holm	Ledamot	2024-01-25
Malin Pernes	Ledamot	2024-01-25
Maria Hallberg	Ledamot	2023-01-26
Stefan Vist	Ledamot	2023-01-26
Peter Widén	HSB Ledamot	2019-03-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Jansson, Rolf Erenius, Maria Hallberg och Stefan Vist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henry Höög, Maria Hallberg, Stefan Vist och Alexander Jansson.

Revisorer har varit: Åke Rolf med Jan-Owe Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ingemar Åkerlind (sammankallande) och Ann-Sofie Björde, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

Tre olika grupper av utemöbler samt soffa till föreningslokalen är inköpta.
Föreningen hade trädgårdsdag den 25 maj där vi gemensamt fixade i trädgården inkl planterade i krukor, i byggnaderna på gården och i trapphus. Avslutades med grillning i vår nya webergill.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret under ledning av Alexander löpande fördelat arbetsuppgifter inom styrelsen vilket gör styrelsen till en mycket aktiv förvaltare.

Trädgården har fortsatt att utvecklas till en grön och trivsamt oas med ett välkomnande intryck.

Styrelsen har upphandlat en renovering av yttertakets bandtäckta plåt och en besiktning av all plåt. Dessa arbeten skall genomföras våren 2025.

Säkerhetsfrågorna inom vår fastighet har aktualiserats och resulterat i utplacering av brandsläckare i källare och på vind.

Släckarna omfattas av serviceavtal för att alltid vara fullt användbara vid akut behov.

Personsäkerheten för de boende har kommit upp och styrelsen undersöker alternativa möjligheter till förstärkt skalskydd av fastigheten och samtidigt vid behov tillgänglig för räddningspersonal. Som ett led i personsäkerhet har två hjärtstartare monterats, en i varje uppgång. En genomgång och information om hur man använder hjärtstartare genomfördes vid vårens trädgårdsdag.

Styrelsen har också diskuterat vikten av att engagera medlemmar för medverkan i styrelsearbetet. Många har synpunkter och krav på styrelsen som inte alltid är relevanta och styrelsen ser gärna att intresserade medlemmar kontaktar någon i styrelsen eller valberedningen. Medlemmar som aktivt vill medverka i föreningens arbete men kanske inte är beredda att acceptera ett styrelse uppdrag skall kunna kontakta styrelsen och ges möjlighet till medverkan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986/87	Byte av rör- och elledningar, byte av värmecentral
1986/87	Ombyggnad av kök och badrum till tidsenlig standard
1986/87	Renovering hissar
1990	Byte av plåttak på cykelboden
2005	Renovering av cykelboden
2007	Byte av hissmaskiner i båda hissarna, målning av källare
2007	Uppförande av miljöhus, införande av hushållsnära källsortering
2010/2011	Byte av samtliga ytterdörrar till säkerhetsdörrar
2010/2011	Målning av trapphus, installation av rörelsestyrd armatur i trapphusen
2015/2016	Renovering av föreningslokal
2016/2017	Golvslipning av marmorgolv i trapphus
2017/2018	Målning av källare
2018/2019	Målning gårdshus och förråd
2019/2020	Montering hänggränna cykelbod

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

Målning av yttertak och i samband med detta se över hänggrännor och stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	128	151	149	169	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 368	1 371	1 387	1 402	1 418
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 382	1 397	1 428	1 444	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	204	191	176	157	0
Årsavgifter, kr/kvm	674	665	648	648	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	98	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	662	655	659	0
Nettoomsättning, tkr	1 657	1 637	1 593	1 592	1 593
Resultat efter finansiella poster, tkr	221	233	70	316	236
Soliditet, %	44	42	39	38	34

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter och totala intäkter) har inte räknats ut för år 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. *För 2023/2024 har resultatet justerats då elstöd är en jämförelsestörande post.*

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	82 650	0	0	82 650
Underhållsfond, kr	600 996	0	90 000	690 996
S:a bundet eget kapital, kr	683 646	0	90 000	773 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 700 038	232 973	-90 000	1 843 011
Årets resultat, kr	232 973	-232 973	221 223	221 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 933 011	0	131 223	2 064 234
S:a eget kapital, kr	2 616 657	0	221 223	2 837 880

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 933 011
Årets resultat, kr	221 223
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 064 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 064 234

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	1 657 278	1 636 712
Övriga rörelseintäkter	3	29 600	4 842
Summa rörelseintäkter		1 686 878	1 641 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 095 275	-995 271
Övriga externa kostnader	5	-187 032	-177 159
Underhåll enligt plan	6	0	-40 538
Personalkostnader och arvoden	7	-115 016	-97 521
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-110 094	-100 947
Summa rörelsekostnader		-1 507 416	-1 411 435
Rörelseresultat		179 462	230 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 888	39 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 127	-36 548
Summa finansiella poster		41 761	2 854
Resultat efter finansiella poster		221 223	232 973
Årets resultat		221 223	232 973

Tilläggsupplysning

Årets resultat	221 223	232 973
Reservering till fond yttre underhåll	-90 000	-88 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	40 538
Överskott	131 223	185 510

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	3 118 959	2 994 723
Inventarier	9	83 384	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 202 342</i>	<i>2 994 723</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		3 202 842	2 995 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 720
Handkassa		1 615	1 615
Skattekonto		6 946	8 870
Avräkningskonto HSB Östra		379 302	726 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 296	86 863
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>476 160</i>	<i>826 557</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 815 000	2 415 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>2 815 000</i>	<i>2 415 000</i>
Summa omsättningstillgångar		3 291 160	3 241 557
SUMMA TILLGÅNGAR		6 494 002	6 236 780

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 650	82 650
Fond för yttre underhåll		690 997	600 997
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>773 647</i>	<i>683 647</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 843 011	1 700 038
Årets resultat		221 223	232 973
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 064 234</i>	<i>1 933 011</i>
Summa eget kapital		2 837 880	2 616 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 326 124	3 363 600
Summa långfristiga skulder		3 326 124	3 363 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	37 476	37 476
Leverantörsskulder		58 043	20 643
Aktuella skatteskulder		9 083	7 263
Övriga skulder	15	48 749	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	176 648	190 684
Summa kortfristiga skulder		329 998	256 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 494 002	6 236 780

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	221 223	232 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	110 094	100 947
Kassaflöde från löpande verksamhet	331 317	333 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	3 210	-7 132
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	73 475	-88 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	408 002	238 507
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-317 713	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-37 476	-37 476
Årets kassaflöde	52 813	201 031
Likvida medel vid årets början	3 143 105	2 942 073
Likvida medel vid årets slut	3 195 918	3 143 104

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 1,24%

Inventarier 20%

Markanläggning 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 2 073 tkr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter

1 639 668

1 618 652

Hyror

12 660

12 660

Intäkter konsumtionsavgift

4 950

5 400

Summa nettoomsättning**1 657 278****1 636 712**

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelse/pantförskrivningsavgift

7 283

4 842

Bosus från HSB

5 000

0

Elstöd

17 317

0

Övriga rörelseintäkter**29 600****4 842**

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	44 099	62 961
Elavgifter	90 832	97 946
Uppvärmningsavgifter	274 940	243 351
Vatten och avlopp	135 382	132 028
Sophämtning	80 854	73 660
Försäkringar	59 619	66 241
Kabel-tv	129 189	124 393
Fastighetsskötsel	170 055	90 264
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	79 870	77 861
Övriga kostnader	30 435	26 566
Summa driftskostnader	1 095 275	995 271

5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	12 230	10 686
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	120 775	114 994
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	15 917	7 596
Konsultarvoden	0	8 628
Medlemsavgift HSB	20 600	20 600
Personalkostnader - möten	8 886	8 275
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	371	1 538
Överlåtelse/pantförskrivningsavgift	5 752	4 842
Summa övriga externa kostnader	187 032	177 159

6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	0	40 538
Summa underhåll enligt plan	0	40 538

7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	55 250	43 000
Arvode vicevärd	35 000	33 198
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala avgifter	20 016	17 323
Övriga personalkostnader	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	115 016	97 521

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2079	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 165 743	8 165 743
Ingående anskaffningsvärde mark	103 000	103 000
Årets investering markanläggning	228 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 497 742	8 268 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 274 020	-5 173 073
Årets avskrivningar	-104 763	-100 947
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 378 783	-5 274 020
Utgående redovisat värde	3 118 959	2 994 723
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
Totalt taxeringsvärde	35 200 000	35 200 000
Fastighetsbeteckning: Karbinen 16		

9 Inventarier	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	45 881	0
Årets investeringar	88 714	45 881
Utgående anskaffningsvärde	134 595	45 881
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 881	0
Årets avskrivning enligt plan	-5 330	0
Utgående avskrivning enligt plan	-51 211	-45 881
Utgående redovisat värde	83 384	0

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

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter		16 421	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 875	86 863
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 296	86 863
12 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB		2 815 000	2 415 000
Summa kortfristiga placeringar		2 815 000	2 415 000
13 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,90 2026-06-01	1 686 640	1 705 380
Stadshypotek AB	1,24 2026-10-30	1 676 960	1 695 695
		3 363 600	3 401 075
Nästa års amortering beräknas uppgå till		37 476	37 476
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 326 124	3 363 599
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		149 904	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		3 176 220	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		6 010 000	6 010 000
Summa ställda säkerheter		6 010 000	6 010 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		37 476	37 476
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 476	37 476
15 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt		28 275	0
Lagstadgade sociala avgifter		20 016	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond		458	458
Summa övriga kortfristiga skulder		48 749	458
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		458	53 210
Uttag under året		0	-52 752
Utgående värde		458	458

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	8 894	8 992
Förutbetalda hyror och avgifter	129 206	134 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 314	44 836
Avtalsplacerade inbetalningar	7 234	2 720
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 648	190 684

Norrköping 2024-

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Alexander Jansson

Stefan Vist

Maria Hallberg

Rolf Erenius

Peter Widén

Malin Pernes

Maria Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åke Rolf

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karbin i Norrköping, org.nr. 725000-1257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karbin 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. Revisornas 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.

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 Karbin 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Rolf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ALEXANDER JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 09:45:58



ROLF ERENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 19:04:53



PETER WIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 09:02:53



MALIN PERNES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 18:29:48



MARIA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 12:11:08



STEFAN VIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 09:34:36



MARIA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-06 kl. 06:41:28



ÅKE ROLF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 19:30:13



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:29:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ÅKE ROLF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 19:33:29



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 10:28:45



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 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.