



 Sparande 46 kr/kvm	 Investeringsbehov 230 kr/kvm	 Skuldsättning 2 506 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 267 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 757 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Strömsgården i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
46 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
230 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
2 506 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
267 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
757 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 Strömmsgården i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-1224 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 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elden 5	1943-01-01	1943

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	59
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 538

Totalt 94 objekt4 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 35 st 2 rok, 11 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carl-Johan Håkansson	Ordförande	2024-02-15
Göran Mofors	Ledamot	2024-02-15
Lisbeth Andersson	Ledamot	2023-02-16
Kennet Jansson	Ledamot	2024-02-15
Selveta Hodzic	HSB Ledamot	2023-02-16
Ulla Didriksson Larsson	Suppleant	2022-03-02
Solveig Bull	Suppleant	2021-03-05
Madeleine Jepsen	Suppleant	2024-02-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Andersson samt Carl-Johan Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Mofors, Lisbeth Andersson, Carl-Johan Håkansson och Kennet Jansson.

Revisorer har varit: Bo Karlsson med Elisabeth von Sydow som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunborg Karlsson (sammankallande), Birgitta Loberg samt Britt Nygren vald vid föreningsstämman.

Vicevärd under året har varit Kennet Jansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-09-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-09-01 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 löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under verksamhetsåret har vi haft två tillfällen där samtliga medlemmar varit inbjudna att delta. Årsstämman som även i år blev mycket välbesökt samt sommarfesten på gården. Vid båda tillfällena har föreningen bjudit på mat och dryck.

Under året som gått har föreningen:

Satt ny plåt på balkongräcken utmed Fleminggatan
Installerat ny tvättmaskin
Satt rensgaller på samtliga stuprör
Byggt staket i värmecentralen

Årtal	Åtgärd
2023	Installerat staket med grindar för innergården
2022/2023	Byggt ett Miljöhus
2021	Ny undercentral samt installation av ny tvättmaskin
2020	Takrenovering. Relining.
2019	Installation av gemensam el.
2017	Markarbeten under Nya Rådstugugatan, målning av källargolv.
2016	Installation av takavvisningsanläggning, takreparation, byte av hängrännor. Omläggning av asfalt och kantsten på gården. Iordningsställande av mangelrum och butikslokal. Reparation av brandvägg. Byte av torktumlare. Iordningsställande av gästrum. Målning av källargolv. Reparation av fontän.
2015	Staket har renoverats och målats. Nya entrébelysningar. Torktumlare har renoverats och nya utsugsfläktar har monterats i torkrummen. Målning av torkrum. Renovering och utbytta lås i lokaler och förråd.
2014	Reparation av tak på Generalsgatan, installation av sparventiler.
2013	Byte av tvättmaskin i tvättstuga 1.
2012	Uppförande av ett miljöhus.
2010	En ny tvättmaskin installeras.
2009	Målning av ett trapphus och rensning av samtliga köksstammar.
2008	Målning av ett trapphus, OVK-besiktning samt installation av ny tvättmaskin.
2007	Målning av ett trapphus samt målning av takfot.
2006	Renovering av tvättstugor och målning av ett trapphus.
2001	Fastighetsnät för bredbandstjänster installerade.

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

Enligt underhållsplanen:

Utvändigt:

Stålblåt slät, 2 ggr strykning

Balkongräcken 2 ggr strykning

Dörrar trä o aluminium byte 4 st .

Invändigt:

Bastu, byte aggregat, byte kakel i dusch, panel

Expedition målning o linoleumgolv

Trapphus målning

Spolning stammar

Ledbelysning, byte dikt tak

Byte tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	46	41	107	153	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 506	2 544	2 429	2 467	1 744
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 538	2 577	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	267	252	243	212	0
Årsavgifter, kr/kvm	757	714	608	596	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	787	733	686	689	0
Nettoomsättning, tkr	3 477	3 256	3 124	3 130	3 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	-184	-542	-126	379	154
Soliditet, %	16	17	21	21	25

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

De nyckeltal som tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för året 2019/2020 till 2021/2022.

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. *Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband samt individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften.*

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 106 826 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 46 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 4%.

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	188 175	0	0	188 175
Underhållsfond, kr	1 738 001	0	167 000	1 905 001
S:a bundet eget kapital, kr	1 926 176	0	167 000	2 093 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 169 666	-542 453	-167 000	460 213
Årets resultat, kr	-542 453	542 453	-184 460	-184 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	627 213	0	-351 460	275 753
S:a eget kapital, kr	2 553 389	0	-184 460	2 368 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 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	627 213
Årets resultat, kr	-184 460
Reservation till underhållsfond, kr	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	275 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	275 753

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	3 477 477	3 256 149
Övriga rörelseintäkter	3	139 046	112 217
Summa rörelseintäkter		3 616 523	3 368 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 316 564	-2 395 571
Övriga externa kostnader	5	-307 071	-317 486
Underhåll enligt plan	6	0	-236 783
Personalkostnader och arvoden	7	-151 475	-153 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-513 902	-496 040
Summa rörelsekostnader		-3 289 012	-3 599 719
Rörelseresultat		327 511	-231 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		904	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 875	-311 642
Summa finansiella poster		-511 971	-311 100
Resultat efter finansiella poster		-184 460	-542 453
Årets resultat		-184 460	-542 453

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-184 460	-542 453
Reservering till fond yttre underhåll	-167 000	-156 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	236 783
Underskott	-351 460	-461 670

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	13 509 046	14 022 949
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 509 046	14 022 949
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 509 546	14 023 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 157	2 559
Övriga fordringar		31 019	107 842
Avräkningskonto HSB Östra		690 648	583 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	160 125	147 079
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		883 949	841 195
Summa omsättningstillgångar		883 949	841 195
SUMMA TILLGÅNGAR		14 393 496	14 864 644

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 175	188 175
Fond för yttre underhåll		1 905 001	1 738 001
Summa bundet eget kapital		2 093 176	1 926 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		460 213	1 169 666
Årets resultat		-184 460	-542 453
Summa fritt eget kapital		275 753	627 213
Summa eget kapital		2 368 930	2 553 389
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 678 460	0
Summa långfristiga skulder		2 678 460	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	8 840 056	11 694 360
Leverantörsskulder		69 421	65 824
Aktuella skatteskulder		13 267	9 536
Övriga skulder	13	4 275	4 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	419 087	537 311
Summa kortfristiga skulder		9 346 106	12 311 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 393 496	14 864 644

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-184 460	-542 453
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	513 902	496 040
Kassaflöde från löpande verksamhet	329 443	-46 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	64 072	-106 487
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-110 845	-54 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	282 670	-207 408
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-1 207 290
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 844	526 656
Årets kassaflöde	106 826	-888 042
Likvida medel vid årets början	583 822	1 471 864
Likvida medel vid årets slut	690 648	583 822

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 2,04 %

Miljöhus 5 %

Elmätare 10 %

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 4 424 000 kr.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	3 041 328	2 859 284
Årsavgift bostad el, moms	180 804	167 869
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	214 920	214 920
Hyror	51 200	32 076
Hysesbortfall	-17 375	-21 000
Intäkter konsumtionsavgift	6 600	3 000
Summa nettoomsättning	3 477 477	3 256 149

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	2 190	3 066
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	9 336	24 265
Bonus	7 872	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	6 182
Elstöd	0	78 704
Ersättning från försäkringsbolag	119 648	0
Övriga rörelseintäkter	139 046	112 217

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	380 036	463 394
Elavgifter	354 266	353 388
Uppvärmningsavgifter	648 600	592 148
Vatten och avlopp	226 154	214 490
Sophämtning	92 291	97 966
Övrig renhållning	0	1 960
Försäkringar	58 622	61 203
Kabel-tv	215 116	215 115
Fastighetsskötsel	189 363	249 279
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	150 360	146 629
Övriga kostnader	1 757	0
Summa driftskostnader	2 316 564	2 395 571
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	15 500	11 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	150 321	140 255
Övriga förvaltningskostnader	39 078	48 985
Konsultarvoden	26 456	47 456
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 308
Personalkostnader - möten	16 472	6 508
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	2 241	3 197
Överlåtelseavgift	11 623	23 428
Mobiltelefon	0	300
IT-kostnader	10 920	0
Inkasso	0	91
Summa övriga externa kostnader	307 071	317 486
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	0	236 783
Summa underhåll enligt plan	0	236 783
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	29 500	23 321
Arvode vicevärd	90 489	92 880
Arvode föreningsvald revisor	3 650	898
Övriga arvoden	5 338	9 450
Kostnadsersättningar	125	25
Sociala avgifter	22 374	26 515
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	151 475	153 839

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 618 775	22 411 485
Ingående anskaffningsvärde mark	130 300	130 300
Årets investering byggnader	0	1 207 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 749 075	23 749 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 726 127	-9 230 087
Årets avskrivningar	-513 902	-496 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 240 029	-9 726 127
Utgående redovisat värde	13 509 046	14 022 949
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	63 000	63 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	140 000	140 000
Totalt taxeringsvärde	66 003 000	66 003 000
Fastighetsbeteckning: Elden 5		

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

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 125	147 079
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 125	147 079

11 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta tv datum		
Stadshypotek AB	0,78 2023-10-30	0	2 821 316
Stadshypotek AB	4,43 2026-10-30	2 749 888	0
Stadshypotek AB	4,448 2024-01-24	0	3 500 000
Stadshypotek AB	3,64 2025-01-24	3 500 000	0
Stadshypotek AB	4,486 2024-06-28	0	2 203 044
Stadshypotek AB	3,715 2025-06-30	2 108 628	0
Stadshypotek AB	4,289 2024-06-14	0	1 500 000
Stadshypotek AB	4,138 2025-06-16	1 500 000	0
Stadshypotek AB	4,223 2024-03-11	0	1 670 000
Stadshypotek AB	3,755 2025-03-11	1 660 000	0
		11 518 516	11 694 360
Nästa års amortering beräknas uppgå till		175 844	175 844
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		8 664 212	11 518 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 678 460	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		703 376	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån		10 639 296	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		16 186 000	16 186 000
Summa ställda säkerheter		16 186 000	16 186 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		175 844	175 844
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		8 664 212	11 518 516
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 840 056	11 694 360
13 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Personalens källskatt		2 285	2 283
Lagstadgade sociala avgifter		1 990	1 940
Summa övriga kortfristiga skulder		4 275	4 223

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	0	57 225
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	21 475
Upplupna räntekostnader	60 730	63 064
Förutbetalda hyror och avgifter	288 835	282 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 303	108 445
Avtalsplacerade inbetalningar	4 219	4 219
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 087	537 311

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Carl-Johan Håkansson Göran Mofors

Lisbeth Andersson Kennet Jansson

Selveta Hodzic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bo Karlsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strömshärad i Norrköping, org.nr. 725000-1224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strömshärad i Norrköping för räkenskapsåret 2024.

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 20230901-20240831 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Strömsgården i Norrköping för räkenskapsåret 2024 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 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

Bo Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

CARL-JOHAN HÅKANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 15:00:34



KENNET JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 14:46:19



SELVETA HODZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 15:59:57



LISBETH ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 16:13:51



GÖRAN MOFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 09:17:25



BO KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 13:51:35



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 10:11:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

BO KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 13:54:41



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 10:11:31



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.