



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769634-5318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

| Fastighet            | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|--------------|----------------------|
| Pjäsen 1, Norrköping | 2019-01-01   | 2018                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa 2023-04-01--2024-03-31. IF Skadeförsäkring AB 2024-04-01--2025-03-31. 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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 8                       | garageplatser ( ägs av Pjäsen 1 AB)   | 0                        |
| 34                      | p-platser (varav 14 i carport)        | 0                        |
| 43                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 772                    |
| <b>Totalt 85 objekt</b> |                                       | <b>2 772</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------|------------|
| Patrik Kjellander | Ordförande | 2023-06-08 |
| Anna Vilhelmsson  | Ledamot    | 2023-06-08 |
| Calle Lenér       | Ledamot    | 2024-04-17 |
| Olle Skog         | Ledamot    | 2023-06-08 |
| Hélène Öhlund     | Suppleant  | 2024-04-17 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Kjellander, Olle Skog, Anna Wilhelmsson, Helene Öhlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kungsbron Borevision AB av föreningen vald revisor.

Valberedning har varit: Therése Dahlqvist (sammankallande) och Mustafa Al-Attar, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-18.

Under 2024 så blev det en del större reparationer av värmepumpar som av någon anledning gick sönder, b.l.a så byttes en kompressor

på en av dessa då den hade gått sönder och vi stod utan garanti på detta. Föreningen satte om ett av våra lån hos Swedbank.

Föreningen upprättade även en digital underhållsplan i samarbete med HSB,

införde digital köhantering till parkeringar, garage- allt detta för att underlätta framtida arbete. Vi omtecknade även fastighetsskötsel avtalet med HSB på 2 år.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd  |
|-------|---|
| 2020  | Omläggning av elcentral   |
| 2021  | Nya elmätare  |
| 2021  | 2-års besiktning  |
| 2021  | Gruppavtal Telia bredband   |
| 2023  | Utbyggnad av Ladd platser för elbil från 4st laddpunkter till 16st laddpunkter. Föreningen nyttjade bidrag för detta av Naturvårdsverket. |
| 2024  | OVK besiktning genomfördes  |
| 2024  | Kompressor till bergvärmepump i hus 1 (41:an) byttes ut   |
| 2024  | Digital underhållsplan upprättades  |
| 2024  | Dörrar till allmänna utrymmen förstärktes med nya brytskydd   |

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

| Årtal     | Åtgärd                            |
|-----------|-----------------------------------|
| 2025-26   | Ombyggnad/ Konvertering av hissar |
| 2026-2027 | Solceller                         |
| 2026-2027 | IMD avläsning                     |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 71     | 295    | 272    | 307    | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 724 | 12 880 | 13 056 | 13 208 | 13 378 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 12 724 | 12 880 | 13 056 | 13 208 | 13 378 |
| Räntekänslighet, %                     | 17     | 18     | 19     | 19     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 148    | 137    | 117    | 75     | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 797    | 797    | 742    | 726    | 682    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 87     | 90     | 92     | 87     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 881    | 921    | 829    | 791    | 0      |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 455  | 2 458  | 2 295  | 2 197  | 2 045  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 193 | -442   | -887   | -474   | -602   |
| Soliditet, %                           | 66     | 67     | 66     | 66     | 66     |

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

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband tillkommit för åren 2021-2024 i enlighet med BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och en del större reparationer av värmepumpar .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 237 882 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 71 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 74 380 000                 | 0   | 0                         | 74 380 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 67 600                     | 0   | 78 242                    | 145 842                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>74 447 600</b>          | <b>0</b>  | <b>78 242</b>             | <b>74 525 842</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 054 627                 | -441 688  | -78 242                   | -2 574 557                 |
| Årets resultat, kr                    | -441 688                   | 441 688   | -1 193 468                | -1 193 468                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 496 315</b>          | <b>0</b>  | <b>-1 271 710</b>         | <b>-3 768 025</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>71 951 285</b>          | <b>0</b>  | <b>-1 193 468</b>         | <b>70 757 817</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 758 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 | -2 496 315        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 193 468        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -124 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 45 758            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 768 025</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 768 025</b> |

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

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                      | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 2 455 313                | 2 457 901                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | -10 982                  | 95 469                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>2 444 332</b>         | <b>2 553 370</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 277 750               | -946 930                 |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -198 167                 | -133 954                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -45 758                  | -15 590                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -75 304                  | -67 273                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -1 344 501               | -1 332 444               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-2 941 480</b>        | <b>-2 496 191</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-497 148</b>          | <b>57 179</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 3                        | 85                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -696 323                 | -498 952                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-696 320</b>          | <b>-498 867</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-1 193 468</b>        | <b>-441 688</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-1 193 468</b>        | <b>-441 688</b>          |

**Tilläggsupplysning**

|  |                   |                 |
|--|-------------------|-----------------|
| Årets resultat                               | -1 193 468        | -441 688        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -124 000          | -83 190         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 45 758            | 15 590          |
| <b>Underskott</b>                            | <b>-1 271 710</b> | <b>-509 288</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8   | 104 893 264        | 106 237 765        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>104 893 264</b> | <b>106 237 765</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 145 837            | 145 837            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>145 837</b>     | <b>145 837</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>105 039 101</b> | <b>106 383 602</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |     | 0                  | 4 407              |
| Övriga fordringar                              |     | 3 330              | 3 219              |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 1 458 901          | 1 696 783          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 33 456             | 27 466             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 495 687</b>   | <b>1 731 876</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 495 687</b>   | <b>1 731 876</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>106 534 788</b> | <b>108 115 478</b> |



**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                    |                    |
| Insatser   |     | 74 380 000         | 74 380 000         |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 145 842            | 67 600             |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                         |     | <b>74 525 842</b>  | <b>74 447 600</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                                      |     | -2 574 557         | -2 054 627         |
| Årets resultat   |     | -1 193 468         | -441 688           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                          |     | <b>-3 768 025</b>  | <b>-2 496 315</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>70 757 817</b>  | <b>71 951 285</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                              | 11  | 22 811 572         | 23 364 096         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>22 811 572</b>  | <b>23 364 096</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12  | 12 471 368         | 12 352 970         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 64 123             | 65 243             |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 11 680             | 11 680             |
| Övriga skulder   | 13  | 36 970             | 30 888             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 14  | 381 258            | 339 316            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>12 965 399</b>  | <b>12 800 097</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>106 534 788</b> | <b>108 115 478</b> |

**Kassaflödesanalys**

| Belopp i kr   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                         | -1 193 468               | -441 688                 |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>  |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 344 501                | 1 332 444                |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                 | <b>151 033</b>           | <b>890 756</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>      |                          |                          |
| Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar        | -1 694                   | 23 287                   |
| Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder           | 46 905                   | -59 812                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                 | <b>196 244</b>           | <b>854 230</b>           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                             |                          |                          |
| Investering i anläggningstillgångar                       | 0                        | -180 861                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -434 126                 | -473 592                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                   | <b>-237 882</b>          | <b>199 777</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                     | <b>1 696 783</b>         | <b>1 497 006</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                       | <b>1 458 901</b>         | <b>1 696 783</b>         |

## 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 1,38 %

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 0 kr.

## 2 Nettoomsättning

2024

2023

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                           | 2 039 664        | 2 039 664        |
| Hyrer                                 | 228 204          | 221 068          |
| Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms | 169 764          | 169 764          |
| Hysesbortfall                         | -8 500           | -1 500           |
| El garage och p-platser, moms         | 11 381           | 16 404           |
| Gemensamhetslokal                     | 1 000            | 1 100            |
| Gäst-/övernattningsrum                | 13 800           | 11 401           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 455 313</b> | <b>2 457 901</b> |

## 3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Överlåtelse/pantsättningsavgift           | 8 457          | 4 148         |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | -19 439        | 91 321        |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>-10 982</b> | <b>95 469</b> |

*Negativt på grund av utbetalning av felaktigt utställd faktura. Från 2023*

| 4 Driftskostnader                              | 2024             | 2023           |
|--|------------------|----------------|
| Löpande underhåll                              | 346 659          | 51 270         |
| Elavgifter                                     | 273 041          | 250 398        |
| Vatten och avlopp                              | 137 749          | 129 712        |
| Sophämtning                                    | 75 347           | 76 857         |
| Övrig renhållning (kärltvätt)                  | 5 345            | 0              |
| Försäkringar                                   | 28 705           | 27 836         |
| Kabel-tv                                       | 169 981          | 169 964        |
| Fastighetsskötsel                              | 220 663          | 227 163        |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt    | 5 840            | 5 840          |
| Övriga kostnader                               | 14 420           | 7 890          |
| <b>Summa driftskostnader</b>                   | <b>1 277 750</b> | <b>946 930</b> |
| 5 Övriga externa kostnader                     | 2024             | 2023           |
| Revisionsarvoden                               | 18 375           | 16 250         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal | 86 376           | 83 228         |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 33 558           | 30 328         |
| Konsultarvoden (upprättande av underhållsplan) | 49 250           | 0              |
| Överlåtelseavgift                              | 8 458            | 4 148          |
| Underhållsplan                                 | 2 150            | 0              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>198 167</b>   | <b>133 954</b> |
| 6 Underhåll enligt plan                        | 2024             | 2023           |
| Underhåll enligt plan                          | 45 758           | 15 590         |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>             | <b>45 758</b>    | <b>15 590</b>  |
| 7 Personalkostnader och arvoden                | 2024             | 2023           |
| Arvode styrelse                                | 57 300           | 53 830         |
| Sociala avgifter                               | 18 004           | 13 443         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b>     | <b>75 304</b>    | <b>67 273</b>  |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2118               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 2018               |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 97 097 589         | 97 097 589         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 15 000 108         | 15 000 108         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning (laddplatser)     | 180 861            | 0                  |
| Årets investering laddplatser                               | 0                  | 180 861            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>112 278 558</b> | <b>112 278 558</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -6 040 793         | -4 708 349         |
| Årets avskrivningar byggnad                                 | -1 326 415         | -1 326 415         |
| Årets avskrivningar markanläggning laddplatser              | -18 086            | -6 029             |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-7 385 294</b>  | <b>-6 040 792</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>104 893 264</b> | <b>106 237 766</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 57 316 000         | 57 316 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 11 268 000         | 11 268 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>68 584 000</b>  | <b>68 584 000</b>  |
| Fastighetsbeteckning: Pjäsen 1                              |                    |                    |
| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav                     | 145 837            | 145 837            |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         | <b>145 837</b>     | <b>145 837</b>     |
| 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 33 456             | 27 466             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   | <b>33 456</b>      | <b>27 466</b>      |

| 11 Skulder till kreditinstitut  |                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Låneinstitut</b>   | <b>Ränta Konv datum</b> |                   |                   |
| Swedbank  | 1,33 2027-01-25         | 11 760 980        | 11 918 844        |
| Swedbank  | 1,76 2024-01-25         | 0                 | 11 879 378        |
| Swedbank  | 3,61 2026-01-23         | 11 760 980        | 0                 |
| Swedbank  | 1,07 2025-01-24         | 11 760 980        | 11 918 844        |
|   |                         | <b>35 282 940</b> | <b>35 717 066</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |                         | 473 592           | 473 592           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                         | 11 997 776        | 11 879 378        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                         | <b>22 811 572</b> | <b>23 364 096</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                                      |                         | 1 894 368         |                   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                         | 32 914 980        |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                         |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar  |                         | 37 947 000        | 37 947 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   |                         | <b>37 947 000</b> | <b>37 947 000</b> |
| 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut                     |                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)           |                         | 473 592           | 473 592           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)          |                         | 11 997 776        | 11 879 378        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                           |                         | <b>12 471 368</b> | <b>12 352 970</b> |
| 13 Övriga skulder   |                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Redovisningskonto för momsskuld   |                         | 1 727             | 1 295             |
| Personalens källskatt   |                         | 17 190            | 16 149            |
| Lagstadgade sociala avgifter  |                         | 18 004            | 13 443            |
| Övriga kortfristiga skulder   |                         | 50                | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>  |                         | <b>36 970</b>     | <b>30 888</b>     |

| 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 123 696        | 69 259         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 203 088        | 189 885        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 53 924         | 76 155         |
| Avtalsplacerade inbetalningar                             | 550            | 4 017          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>381 258</b> | <b>339 316</b> |

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Patrik Kjellander

Calle Lenér

Anna Wilhelmsson

Olle skog

Min revisionsberättelse har lämnats .....

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping, org.nr. 769634-5318

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK KJELLANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 09:54:35



**CALLE LENÉR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 08:38:51



**ANNA VILHELMSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 16:56:33



**OLLE SKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 11:01:16



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 16:49:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vårbjörken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 16:49:07



# 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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.