



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769607-7390 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköpings kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konstantinopel 18	2003-05-02	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	253
1	garageplatser (30 platser)	698
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 778
Totalt 45 objekt		5 729

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 8 st 3 rok, 23 st 4 rok, 7 st 5 rok, 1 st 10 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pia Upola	Ordförande	2024-05-30
Annika Norén	Ledamot	2023-05-30
Inga-Britt Gustafsson	Ledamot	2024-05-30
Robert Ahlqvist	Ledamot	2024-05-30
Lennart Olsson	Ledamot	2023-05-30
Göran Gabrielson	Suppleant	2024-05-30
Leif Orvar	Suppleant	2024-05-30
Peder Larsson	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Annika Norén, Lennart Olsson och Pia Upola samt suppleanterna Peder Larsson och Göran Gabrielson.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Maria Sukhova med Joakim Häll som suppleant.

Valberedning har varit: Kåre Fjellman (sammankallande) och Anette Struwe, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande.

Två extra amorteringar gjordes på totalt 1 100 000 kr.

Takfotsnät har installerats för att förhindra fåglar att dra ut isolering.

Glöggkväll där medlemmarna bjöds in till utomhusmingel genomfördes den 11 december.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5 % from 2025-04-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Nytt passersystem och porttelefoner
2021	Gemensamt el abonnemang med under-mätare
2019	Elbils-laddare på samtliga garageplatser installerade
2012	Installation av elvärme i hänggrännor och stuprör mot gatan

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

Renovering av hissar, 4 stycken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	235	292	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 471	6 491	6 832	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 561	6 835	7 194	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	215	177	174	139
Årsavgifter, kr/kvm	730	724	693	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	83	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	751	831	796	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 298	4 178	3 962	3 904	3 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	563	389	503	609	914
Soliditet, %	64	63	62	61	60

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten har inte räknats ut bakåt i tiden.

Beräkningsgrunden har ändrats och from år 2024 ska garageyta räknas vilket innebär att kvm LOA har ökat. Nyckeltalen har inte räknats om bakåt i tiden.

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. Enligt BFNAR 2023:1 ingår individuell mätning av el i årsavgiften. Omräkning har ej skett för år 2022.

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	28 179 008	0	0	28 179 008
Upplåtelseavgifter, kr	22 221 500	0	0	22 221 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 825 379	0	241 311	3 066 690
S:a bundet eget kapital, kr	53 225 887	0	241 311	53 467 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 518 450	388 826	-241 311	4 665 965
Årets resultat, kr	388 826	-388 826	563 140	563 140
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 907 276	0	321 829	5 229 105
S:a eget kapital, kr	58 133 163	0	563 140	58 696 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 311 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	4 907 276
Årets resultat, kr	563 140
Reservation till underhållsfond, kr	-241 311
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 229 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 229 105

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 297 527	4 177 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 650	-241
Summa Rörelseintäkter		4 305 177	4 177 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 137 894	-2 242 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 346	-58 660
Personalkostnader	Not 6	-123 855	-69 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-688 777	-691 200
Summa Rörelsekostnader		-3 002 871	-3 061 785
Rörelseresultat		1 302 306	1 115 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	1 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 199	-728 423
Summa Finansiella poster		-739 165	-726 853
Resultat efter finansiella poster		563 140	388 826
Resultat före skatt		563 140	388 826
Årets resultat		563 140	388 826

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	90 232 941	90 921 718
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		90 232 941	90 921 718
Summa Anläggningstillgångar		90 232 941	90 921 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		139 669	62 979
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	414 123	562 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 271	140 081
Summa Kortfristiga fordringar		675 063	765 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	15 300	14 104
Summa Kassa och bank		15 300	14 104
Summa Omsättningstillgångar		690 363	779 990
Summa Tillgångar		90 923 304	91 701 708

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 400 508	50 400 508
Fond för yttre underhåll	3 066 690	2 825 379
Summa Bundet eget kapital	53 467 198	53 225 887

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 665 965	4 518 450
Årets resultat	563 140	388 826
Summa Fritt eget kapital	5 229 105	4 907 276

Summa Eget kapital	58 696 303	58 133 163
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	20 000 000	19 763 500
Summa Långfristiga skulder		20 000 000	19 763 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 343 500	12 894 000
Leverantörsskulder		262 861	409 161
Skatteskulder		8 517	6 795
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	24 237	-74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	587 886	495 163
Summa Kortfristiga skulder		12 227 001	13 805 045

Summa Skulder		32 227 001	33 568 545
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		90 923 304	91 701 708
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 302 306	1 115 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	688 777	691 200
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	688 777	691 200
Erhållen ränta	34	1 570
Erlagd ränta	-756 316	-693 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 234 800	1 115 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 956	-10 598
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 427	78 401
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-68 382	67 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 166 417	1 182 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 314 000	-1 714 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 314 000	-1 714 000
Årets kassaflöde	-147 583	-531 114
Likvida medel vid årets början	576 834	1 107 948
Likvida medel vid årets slut	429 252	576 834

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning, vilket bidrar till en bristande jämförbarhet jämfört med fg års årsredovisning. Det berör bland annat posterna planerat underhåll samt avräkningskontot, som tidigare låg på egna rader i resultat- respektive balansräkningen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 301 608	3 254 892
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	187 051	0
	Hyror lokaler	418 740	392 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	288 000	283 500
	Hyror förbrukningsbaserad	54 947	203 273
	Övriga primära intäkter	47 181	43 160
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 297 527	4 177 705
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 297 527	4 177 705
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 650	-241
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 650	-241
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-221 302	-258 228
	Snö och halk-bekämpning	-48 559	-34 857
	Reparationer	-254 697	-244 146
	Planerat underhåll	0	-103 219
	Försäkringsskador	0	-4 362
	El	-331 279	-313 263
	Uppvärmning	-631 049	-641 169
	Vatten	-124 374	-128 166
	Sophämtning	-95 876	-70 670
	Fastighetsförsäkring	-82 594	-79 788
	Kabel-TV och bredband	-144 853	-160 551
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 660	-116 938
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 232	-77 306
	Övriga driftkostnader	-4 420	-10 049
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 137 894	-2 242 712

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 179	0
Administrationskostnader	-19 832	-25 795
Extern revision	-16 250	-18 920
Medlemsavgifter	-5 760	-5 760
Övriga förvaltningskostnader	-5 325	-8 185
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-52 346	-58 660

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-91 400	-35 600
Sociala avgifter	-11 451	-7 784
Övriga personalkostnader	-21 004	-25 829
<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 855	-69 213

Föreningen har ingen anställd personal. Principen för utbetalning av arvoden har ändrats år 2024 jämfört med tidigare år, varför jämförelse mellan åren blir bristfällig.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 713 500	82 713 500
Ingående anskaffningsvärde mark	17 280 000	17 280 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 993 500	99 993 500

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 071 782	-8 380 582
Årets avskrivningar	-688 777	-691 200
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 760 559	-9 071 782
<i>Utgående redovisat värde</i>	90 232 941	90 921 718

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 437 000	4 437 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	583 000	583 000
<i>Summa</i>	107 020 000	107 020 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	50 000 000	50 000 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	67 444	67 444
----------------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 444	67 444
--	---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-67 444	-67 444
------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 444	-67 444
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	413 952	562 731
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	171	96
-------------------	-----	----

<i>Summa Övriga fordringar</i>	414 123	562 827
--------------------------------	----------------	----------------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Handelsbanken	14 980	11 810
-------------------------	--------	--------

Bankkonto Collector	320	2 294
---------------------	-----	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	15 300	14 104
-----------------------------	---------------	---------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	3,72%	2028-03-01	6 380 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	3,49%	2025-03-03	5 200 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

SEB Bolån AB	0,76%	2025-03-28	6 063 500	134 000
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek AB	0,92%	2026-03-01	6 700 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	7 000 000	0
-----------------	-------	------------	-----------	---

31 343 500	214 000
-------------------	----------------

Långfristig del	20 000 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	11 263 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 343 500
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	214 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	856 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,03%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,72%	2028-03-01	6 380 000	80 000
Stadshypotek AB	3,49%	2025-03-03	5 200 000	0
SEB Bolån AB	0,76%	2025-03-28	6 063 500	134 000
Stadshypotek AB	0,92%	2026-03-01	6 700 000	0
Stadshypotek AB	1,56%	2027-03-01	7 000 000	0
			31 343 500	214 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 11 263 500

Kortfristig del 11 343 500

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld 24 237 -74

Summa Övriga skulder 24 237 -74

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter 303 213 313 001

Upplupna räntekostnader 49 239 66 356

Övriga upplupna kostnader 235 434 115 806

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 587 886 495 163

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Louis de Geer Norrköping, org.nr. 769607-7390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Louis de Geer 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Louis de Geer 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 Louis de Geer Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA UPOLA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 19:38:08



ROBERT AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:39:16



LENNART OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:23:35



ANNIKA NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:01:33



INGA-BRITT GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:39:06



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:13:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:12:38



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 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.

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 står något i årsredovisningen.