



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 78 kr/kvm	 Investeringsbehov 248 kr/kvm	 Skuldsättning 12 613 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 181 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 003 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björkalund 2 Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
78 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
248 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
12 613 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
13 %

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
181 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
1 003 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 Björkalund 2 Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769636-1984 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salongen 1	2022-01-01	2022
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 257
40	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3 257

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Hägerström	Ordförande	2024-04-09
Börje Göte Andersson	Ledamot	2024-04-09
Anders Carlsson	Ledamot	2024-04-09
Maria Hedberg	HSB Ledamot	2024-04-09
Dennis Horvath	Ledamot	2024-04-09
Rasmus Stenström	Ledamot	2024-04-09
Nora Fredriksson	Ledamot	2024-04-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Hägerström, Börje Andersson samt Rasmus Stenström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Göte Andersson, Torbjörn Hägerström, Dennis Horvath och Rasmus Stenström.

Revisorer har varit: Bo Petersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Liljedahl (samankallande), Frida Pettersson samt Ingrid Leo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 samband med 2- årsbesiktningen och nästa besiktningstillfälle blir 5-årsbesiktningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts

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

Inga planerad åtgärder finns

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	78	-3	33	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 613	12 656	12 784	32 340	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 613	12 656	12 784	32 340	0
Räntekänslighet, %	13	16	78	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	175	53	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 003	873	181	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	954	206	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 446	3 103	668	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 362	-1 841	-351	0	0
Soliditet, %	68	68	65	0	0

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020 och 2021 då de inte flyttade in förrän 2022.

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. Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband (inbakad i årsavgiften) samt individuell debitering av el och varmvatten 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt höga räntekostnader på föreningens lån, till största del då föreningen är ny.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 184 834 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 78 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter under 2025 med 6 % samt se över alternativ för att minska kostnaderna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	81 425 000	0	0	81 425 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 945 000	0	0	12 945 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	358 000	0	150 170	508 170
S:a bundet eget kapital, kr	94 728 000	0	150 170	94 878 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-708 738	-1 840 939	-150 170	-2 699 847
Årets resultat, kr	-1 840 939	1 840 939	-1 361 828	-1 361 828
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 549 677	0	-1 511 998	-4 061 675
S:a eget kapital, kr	92 178 323	0	-1 361 828	90 816 495

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 830 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	-2 549 677
Årets resultat, kr	-1 361 828
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 830
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 061 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 061 675

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 446 137	3 067 230
Övriga rörelseintäkter	3	-19 234	39 284
Summa rörelseintäkter		3 426 903	3 106 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-958 447	-1 078 901
Övriga externa kostnader	5	-200 444	-311 440
Underhåll enligt plan	6	-7 830	0
Personalkostnader och arvoden	7	-31 795	-9 479
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 832 758	-1 832 758
Summa rörelsekostnader		-3 031 273	-3 232 579
Rörelseresultat		395 630	-126 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-18	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 757 440	-1 714 897
Summa finansiella poster		-1 757 458	-1 714 875
Resultat efter finansiella poster		-1 361 828	-1 840 939
Årets resultat		-1 361 828	-1 840 939

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 361 828	-1 840 939
Reservering till fond yttre underhåll	-158 000	-152 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	7 830	0
Underskott	-1 511 998	-1 992 939

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
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	131 572 022	133 404 780
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		131 572 022	133 404 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
Summa anläggningstillgångar		131 572 522	133 404 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 419	1 000
Övriga fordringar		3 489	244 245
Avräkningskonto HSB Östra		875 742	691 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	176 104	233 513
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 056 755	1 170 166
Summa omsättningstillgångar		1 056 755	1 170 166
SUMMA TILLGÅNGAR		132 629 276	134 574 946

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 425 000	81 425 000
Upplåtelseavgifter		12 945 000	12 945 000
Fond för yttre underhåll		508 170	358 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		94 878 170	94 728 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 699 847	-708 738
Årets resultat		-1 361 828	-1 840 939
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 061 675	-2 549 677
Summa eget kapital		90 816 495	92 178 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 478 440	0
Summa långfristiga skulder		27 478 440	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	13 602 400	41 219 640
Leverantörsskulder		114 546	302 901
Aktuella skatteskulder		0	216 920
Övriga skulder	13	13 811	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	603 584	652 163
Summa kortfristiga skulder		14 334 341	42 396 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 629 276	134 574 946

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 361 828	-1 840 939
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 832 758	1 832 758
Kassaflöde från löpande verksamhet	470 931	-8 181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	297 745	-382 679
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-445 042	-8 384 797
Kassaflöde från löpande verksamhet	323 634	-8 775 656
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-138 800	-416 360
Årets kassaflöde	184 834	-9 192 016
Likvida medel vid årets början	691 409	9 883 425
Likvida medel vid årets slut	875 743	691 409

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 0,83 %

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.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 6 950 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	2 996 436	2 605 584
Årsavgift bostad el, moms	150 640	158 685
Årsavgift bostad vatten, moms	68 647	78 111
Hyrer	214 560	215 250
Gäst-/övernattningsrum	10 600	9 600
Summa nettoomsättning	3 446 137	3 067 230

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift/pantförskrivningsavgift	-25 874	35 596
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	6 640	3 688

Beloppet är negativt på panter då korrigeringar har gjorts i år efter en felaktig bokning år 2022

Övriga rörelseintäkter	-19 234	39 284
-------------------------------	----------------	---------------

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	25 314	7 693
Elavgifter	236 595	247 451
Uppvärmningsavgifter	239 028	219 492
Vatten och avlopp	112 477	103 805
Sophämtning	66 845	65 861
Försäkringar	62 671	59 686
Kabel-tv	58 219	113 796
Fastighetsskötsel	157 298	261 116
Summa driftskostnader	958 447	1 078 901

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	13 750	14 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	46 274	90 241
Avtal vicevårdsuppdrag	0	103 593
Övriga förvaltningskostnader	29 185	26 614
Konsultarvoden	0	13 853
Medlemsavgift HSB	18 780	19 780
Personalkostnader - möten	1 000	3 352
Överlåtelseavgift	7 040	4 726
Förvaltaravtal	75 750	34 531
Underhållsplan	8 665	0
Summa övriga externa kostnader	200 444	311 440

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	7 830	0
Summa underhåll enligt plan	7 830	0

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	25 000	7 600
Sociala avgifter	6 795	1 879
Summa personalkostnader och arvoden	31 795	9 479

(styrelsen har tagit ut ett lägre arvode 2024 än vad som beslutades på stämman)

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2141	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2022	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 695 728	123 695 728
Ingående anskaffningsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 695 728	135 695 728
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 290 948	-458 190
Årets avskrivningar	-1 832 758	-1 832 758
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 123 706	-2 290 948
Utgående redovisat värde	131 572 022	133 404 780
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
Totalt taxeringsvärde	55 800 000	55 800 000
Fastighetsbeteckning: Salongen 1		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	0
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	0
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 104	233 513
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 104	233 513

11 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	4,657 2024-11-01	0	13 739 220
Stadshypotek AB	2,77 2027-10-30	13 739 220	0
Stadshypotek AB	4,657 2024-11-01	0	13 739 220
Stadshypotek AB	2,7 2026-10-30	13 739 220	0
Stadshypotek AB	4,657 2024-11-01	0	13 741 200
Stadshypotek AB	2,835 2025-11-03	13 602 400	0
		41 080 840	41 219 640
Nästa års amortering beräknas uppgå till		138 800	138 800
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		13 463 600	41 080 840
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		27 478 440	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		555 200	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		40 386 840	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		41 636 000	41 636 000
Summa ställda säkerheter		41 636 000	41 636 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		138 800	138 800
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		13 463 600	41 080 840
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 602 400	41 219 640
13 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld		1 602	2 928
Personalens källskatt		7 500	2 280
Lagstadgade sociala avgifter		6 795	1 879
Övriga kortfristiga skulder		-2 086	-2 086
Summa övriga kortfristiga skulder		13 811	5 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	198 548	319 933
Förutbetalda hyror och avgifter	325 879	272 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 157	59 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 584	652 163

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Torbjörn Hägerström

Börje Andersson

Anders Carlsson

Nora Fredriksson

Dennis Horvath

Rasmus Stenström

Maria Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bo Petersson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkalund 2 Norrköping, org.nr. 769636–1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkalund 2 Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Björkalund 2 Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 Petersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Björkalund 2 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN HÄGERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 12:34:47



MARIA HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 14:56:36



RASMUS STENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 16:46:12



ANDERS CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 10:07:30



NORA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 10:02:07



DENNIS HORVATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 13:03:36



BÖRJE GÖTE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:16:42



BO PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:14:32



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 07:45:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Björkalund 2 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:16:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 07:45:16



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.