



 Sparande 161 kr/kvm	 Investeringsbehov 176 kr/kvm	 Skuldsättning 2 390 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 650 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Styrmansgården i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
161 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
176 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 390 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
4 %

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
191 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
650 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 Styrmansgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0846 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Danzig 25	1965-01-01	1966

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 139
Totalt 46 objekt		3 139

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 15 st 2 rok, 18 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Danijela Johansson	Ordförande	2023-12-07
Tomas Filipsson	Ledamot	2023-12-07
Thomas Lindberg	Ledamot	2023-12-07
Chrissoula Giannovlidou	Ledamot	2023-12-07
Cecilia Thornell	Ledamot, utsedd av HSB	2021-12-14
Clara Onmalm	Suppleant	2023-12-07
Samyar Ravanbakhsh	Suppleant	2022-12-05



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Danijela Johansson och Samyar Ravanbakhsh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Filipsson, Thomas Lindberg, Chrissoula Giannovlidou och Danijela Johansson.

Revisorer har varit: Simone Borg med Lennart Östlund som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Ingen valberedning kunde väljas vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-07. På stämman deltog 13 medlemmar, varav 11 röstberättigade enligt upprättad röstlängd. Vidare närvarade 13 biträden till medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-10-01 är registrerad.

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

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande i enlighet med föreningens underhållsplan.

Den för år 2024/2025 upprättade budgeten har visat att föreningen inte har full täckning för sitt underhålls- och investeringsbehov på lång sikt. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgiften med 4% från 2024-10-01.

Under det gångna året har styrelsen varit mycket aktiv och hållit 12 styrelsemöten. En viktig åtgärd som beslutades var införandet av en avgift för lokaluthyrning, vilket har mottagits positivt av medlemmarna.

Styrelsen har genomfört en omfattande städning av cykelrummet och rensat brandutrymningsvägarna för att säkerställa säkerheten. Vår krisplan har uppdaterats för att inkludera nya risker relaterade till sprängskador. Vi har även organiserat en IT-träff för medlemmarna där vi presenterade MitthSB. I april anmälde sig två medlemmar till valberedare, och styrelsen bjöd in alla medlemmar till en gemensam vårstädning.

Fokus under året har legat på underhållsplanen, och vi har genomfört en årlig okulär besiktning. I maj genomfördes både ventilationsbesiktning och stamspolning. Resultatet av ventilationsbesiktningen var godkänt, men det noterades att vissa medlemmar behöver återställa ventilationen i sina lägenheter. Styrelsen deltog också i en fastighetsmessa, vilket resulterade i nya leverantörskontakter.

Vi har digitaliserat och GDPR-säkrat över 588 dokument för att effektivisera vårt arbete. Dessutom har vi anmält en hackerattack till Integritetsskyddsmyndigheten för att säkerställa medlemmarnas integritet.

Under året har vi skickat ut 8 nyhetsbrev med intressant innehåll till medlemmarna, vilket har resulterat i en ökning av prenumeranter.

Sammanfattningsvis har styrelsen under året haft ett huvudfokus på fastigheten och dess underhåll, vilket har bidragit till en

tryggare och mer effektiv boendemiljö.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Byte av fönster och modernisering av hissar.
2012	Byte av undercentral för fjärrvärme. Byte till varvtalsreglerade ventilationsfläktar.
2013	Stambyte och renovering av badrum och toaletter.
2014	Införande av individuell elmätning.
2014	Isolering av vind.
2019	Omläggning av papptak.
2021	Installation säkerhetsdörrar
2021	Målning av trapphus har utförts.
2021	Renovering hissar (invändigt)
2021	Installation digital bokningstavla
2022	Installation solceller
2023	Installation barnvagnsramp
2024	OVK besiktning
2024	Stamspolning

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

Årtal	Ändamål
2025	Beslysning / Lysrörsarmatur torra utrymmen, byte 2x18W
2025	Dörrar / Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida
2026	OVK besiktning
2026	Värme / VVS / Byte Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"
2027	EL / Ledningssystem kraft / Byte stigarledningar 45 lgh
2027	Mark + Fasad / Smidesräcken, 2 ggr strykning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	161	103	101	160	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 390	2 490	2 562	2 657	2 267
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 390	2 490	2 562	2 657	2 267
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	191	202	172	156	0
Årsavgifter, kr/kvm	650	622	567	551	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	660	645	586	672	628
Nettoomsättning, tkr	2 050	1 973	1 808	1 935	1 941
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	10	29	-181	468
Soliditet, %	44	43	42	41	46

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad och årsavgifter/totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020 och i vissa fall 2020/2021.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för bredband och individuellt debiterad el tillkommit för åren 2021/2022, 2022/2023 och 2023/2024, 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.

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	344 293	0	0	344 293
Upplåtelseavgifter, kr	1 010 437	0	0	1 010 437
Underhållsfond, kr	2 189 851	1 500 000	-85 425	3 604 426
S:a bundet eget kapital, kr	3 544 581	1 500 000	-85 425	4 959 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 663 733	-1 490 173	85 425	1 258 985
Årets resultat, kr	9 827	-9 827	92 814	92 814
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 673 560	-1 500 000	178 239	1 351 799
S:a eget kapital, kr	6 218 141	0	92 814	6 310 955

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 11 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 425 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 173 560
Årets resultat, kr	92 814
Reservation till underhållsfond, kr	-11 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 351 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 351 799
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 050 002	1 973 223
Övriga rörelseintäkter	3	22 183	51 538
Summa rörelseintäkter		2 072 185	2 024 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 214 130	-1 300 165
Övriga externa kostnader	5	-159 156	-153 796
Underhåll enligt plan	6	-96 425	0
Personalkostnader och arvoden	7	-106 574	-120 063
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-314 848	-314 848
Summa rörelsekostnader		-1 891 133	-1 888 871
Rörelseresultat		181 052	135 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 517	3 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 755	-129 060
Summa finansiella poster		-88 238	-125 539
Resultat efter finansiella poster		92 814	10 351
Skatt på kapitalinkomst		0	-524
Årets resultat		92 814	9 827

Tilläggsupplysning

Årets resultat	92 814	9 827
Reservering till fond yttre underhåll	-11 000	-8 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	96 425	0
Överskott	178 239	1 827

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 257 814	12 572 661
Summa materiella anläggningstillgångar		12 257 814	12 572 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 258 314	12 573 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 545	3 742
Övriga fordringar	10	119 991	185 765
Avräkningskonto HSB Östra		583 600	1 565 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	120 613	88 396
Summa kortfristiga fordringar		835 748	1 843 457
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 100 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 935 748	1 843 457
SUMMA TILLGÅNGAR		14 194 062	14 416 619

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		344 293	344 293
Upplåtelseavgifter		1 010 437	1 010 437
Fond för yttre underhåll		3 604 427	2 189 852
Summa bundet eget kapital		4 959 157	3 544 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 258 985	2 663 733
Årets resultat		92 814	9 827
Summa fritt eget kapital		1 351 799	2 673 560
Summa eget kapital		6 310 955	6 218 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 154 031	7 501 681
Summa långfristiga skulder		5 154 031	7 501 681
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 347 650	315 000
Leverantörsskulder		39 000	49 840
Aktuella skatteskulder		7 513	9 888
Övriga skulder	15	2 383	4 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	332 530	317 413
Summa kortfristiga skulder		2 729 076	696 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 194 062	14 416 619

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	92 814	9 827
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	314 848	314 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	407 661	324 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	25 754	-3 942
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-370	-19 245
Kassaflöde från löpande verksamhet	433 045	301 488
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-315 000	-225 000
Årets kassaflöde	118 045	76 488
Likvida medel vid årets början	1 565 555	1 489 067
Likvida medel vid årets slut	1 683 600	1 565 555

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 1,7%

Miljöhus 5%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	1 794 954	1 759 793
Hyror	2 942	2 728
Intäkter bredband	98 808	103 224
Intäkter el medlemmar	146 014	88 428
Intäkter försäljning el solcellsanläggning	7 284	19 050
Summa nettoomsättning	2 050 002	1 973 223
3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrning	6 452	3 504
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	4 154	5 430
Bonus HSB	8 900	0
Elstöd	0	42 574
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 677	30
Övriga rörelseintäkter	22 183	51 538

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	689	2 657
Löpande underhåll	72 782	148 648
Elavgifter	150 351	215 437
Uppvärmningsavgifter	336 987	312 264
Vatten och avlopp	111 083	107 192
Sophämtning	60 080	46 320
Övrig renhållning	555	440
Försäkringar	68 313	65 385
Arrendeavgifter	3 108	2 918
Bredband	106 878	110 827
Fastighetsskötsel	225 184	213 583
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	74 980	73 094
Förbrukningsinventarier	3 139	1 401
Summa driftskostnader	1 214 130	1 300 165
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	13 118	12 103
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	96 878	92 798
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	7 050	0
Övriga förvaltningskostnader	13 752	10 862
Konsultarvoden	4 435	9 240
Medlemsavgift HSB	19 610	19 610
Personalkostnader - möten	1 404	1 832
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	333	0
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	2 578	7 351
Summa övriga externa kostnader	159 156	153 796
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	96 425	0
Summa underhåll enligt plan	96 425	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	83 314	75 350
Arvode föreningsvald revisor	2 636	1 875
Övriga arvoden	0	14 800
Sociala avgifter	20 624	27 288
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	106 574	120 063

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 392 646	18 392 646
Ingående anskaffningsvärde mark	653 000	653 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 045 646	19 045 646
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 472 985	-6 158 137
Årets avskrivningar	-314 848	-314 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 787 832	-6 472 985
Utgående redovisat värde	12 257 814	12 572 661
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
Totalt taxeringsvärde	46 000 000	46 000 000
Fastighetsbeteckning: Danzig 25		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	119 991	185 765
Summa övriga fordringar	119 991	185 765
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 417	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 196	88 396
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 613	88 396
12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	1 100 000	0
Summa kortfristiga placeringar	1 100 000	0

13 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	4,07	2024-09-30	1 732 660	2 047 660
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	614 990	614 990
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	678 922	678 922
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	424 572	424 572
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	875 537	875 537
Stadshypotek AB	0,76	2026-01-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	1,01	2026-09-30	1 675 000	1 675 000
			7 501 681	7 816 681
Nästa års amortering beräknas uppgå till			315 000	315 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 032 650	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 154 031	7 501 681
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 260 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			5 926 681	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			11 487 000	11 487 000
Summa ställda säkerheter			11 487 000	11 487 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			315 000	315 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			2 032 650	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 347 650	315 000
15 Övriga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Momsskuld			2 383	2 144
Medlemmars reparationsfond/inre fond			0	2 512
Summa övriga kortfristiga skulder			2 383	4 656
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			2 512	45 135
Uttag under året			-2 512	-42 623
Utgående värde			0	2 512

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	85 950	77 225
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	22 905	24 264
Upplupna räntekostnader	15 564	17 701
Förutbetalda hyror och avgifter	168 855	156 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 256	42 207
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 530	317 413

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Danijela Johansson

Chrissoula Giannovlidou

Thomas Lindberg

Tomas Filipsson

Cecilia Thornell

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Simone Borg
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Styrmansegården i Norrköping, org.nr. 725000-0846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Styrmansegården i Norrköping för räkenskapsåret 20230901 - 20240831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 bostadsrättskollen)

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Styrmansegården i Norrköping för räkenskapsåret 20230901 - 20240831 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simone Borg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

DANIJELA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 10:38:25



CHRISSOULA GIANNOVLIDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 10:50:10



THOMAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 16:45:51



TOMAS FILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-15 kl. 10:55:15



CECILIA THORNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-17 kl. 11:09:24



SIMONE BORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 23:51:09



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 09:44:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

SIMONE BORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 23:52:31



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 09:44:13



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.