



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hyacinten i Norrköping

 Sparande 162 kr/kvm	 Investeringsbehov 255 kr/kvm	 Skuldsättning 8 522 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 234 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 013 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
162 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
255 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
8 522 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
10 %

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
234 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
1 013 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 Hyacinten i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769630-9223 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hyacinten 6	2015-01-01	1947

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. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	33
7	p-platser	0
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	890
1	lägenheter (hyresrätt)	51
Totalt 22 objekt		974

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 7 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annica Ahlgren	Ordförande	2024-05-29	
Per Håkan Edqvist	Ledamot	2023-06-19	
Nils-Åke Häll	Ledamot	2024-05-29	
Björn Håkan Eklund	Ledamot	2023-06-19	
Linnea Lundell	Ledamot	2023-06-19	
Britt-Marie Yavasca	Suppleant	2024-05-29	
Simon Wahlqvist	Suppleant	2024-05-29	
Niclas Åbrodd	HSB Ledamot	2023-01-12	2024-03-25
Jennie Petersson	HSB Ledamot	2024-03-26	2025-01-07
Stefan Hultgren	HSB Ledamot	2025-02-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Håkan Edqvist, Björn Håkan Eklund, Linnea Lundell, Britt-Marie Yavasca och Simon Wahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Håkan Edqvist, Nils-Åke Häll, Annica Ahlgren och Linnea Lundell.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +10%.

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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under 2024 har detta utförts i BRF Hyacinten:

- Relining av källare fram till komunalbrunn
- Utbyte av värmepumpar pga av ålder samt driftsäkerhet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Stambyte, renovering av samtliga badrum, målning av fönster utvändigt. Byte av cirkulationspump för fjärrvärme.
2017	Mediaskåp, uttag för bredband.
2018	Byte av 4 st frånluftsfläktar och 4 st spiskåpor.
2019	Renovering av tvättstuga och torkrum.
2020	Byte av låssystem, ombyggnad del av lokal till lägenhet. Uppdatering av tomt samt byggnation av 7st parkeringsplatser
2021	Utbyte och modernisering av Hiss
2022	Avveckling Skyddsrum
2023	Handikappsanpassning dörrar källare
2024	Relining av källare fram till komunalbrunn
2024	Utbyte av värmeväxlare pga av ålder samt driftsäkerhet

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ingen planerad åtgärd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	-22	313	300	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 522	8 522	8 522	8 522	8 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 326	9 326	9 326	9 326	0
Räntekänslighet, %	10	12	13	12	0
Energikostnad, kr/kvm	234	247	215	194	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 013	902	854	798	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	82	62	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 050	1 004	1 249	882	0
Nettoomsättning, tkr	1 014	896	850	849	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-237	-346	331	-437	-225
Soliditet, %	53	53	54	53	56

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

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. *För 2023 och 2024 har resultatet justerats då elstöd och intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.*

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 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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 633 151 kr. Detta är på grund av de investeringar som gjorts under året på totalt 745 580 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 162 kr/m².

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	10 746 625	0	0	10 746 625
Upplåtelseavgifter, kr	1 604 000	0	0	1 604 000
Underhållsfond, kr	196 060	0	57 000	253 060
S:a bundet eget kapital, kr	12 546 685	0	57 000	12 603 685
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 785 833	-346 220	-57 000	-2 189 053
Årets resultat, kr	-346 220	346 220	-236 524	-236 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 132 053	0	-293 524	-2 425 577
S:a eget kapital, kr	10 414 632	0	-236 524	10 178 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 132 053
Årets resultat, kr	-236 524
Reservation till underhållsfond, kr	-57 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 425 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 425 577

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	1 013 514	896 052
Övriga rörelseintäkter	3	9 277	81 800
Summa rörelseintäkter		1 022 791	977 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-514 108	-592 734
Övriga externa kostnader	5	-67 375	-62 077
Underhåll enligt plan		0	0
Personalkostnader och arvoden	6	-24 313	-19 118
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-331 343	-313 191
Summa rörelsekostnader		-937 139	-987 121
Rörelseresultat		85 652	-9 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 524	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 700	-336 951
Summa finansiella poster		-322 176	-336 951
Resultat efter finansiella poster		-236 524	-346 220
Årets resultat		-236 524	-346 220

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-236 524	-346 220
Reservering till fond yttre underhåll	-57 000	-54 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Underskott	-293 524	-400 220

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	7	18 163 963	17 749 726
Pågående nyanläggningar	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 163 963	17 749 726
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 164 463	17 750 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	0
Övriga fordringar		6 665	6 533
Avräkningskonto HSB Östra		393 550	1 776 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 860	28 540
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		432 941	1 811 774
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	750 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		750 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 182 941	1 811 774
SUMMA TILLGÅNGAR		19 347 404	19 562 001

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 746 625	10 746 625
Upplåtelseavgifter		1 604 000	1 604 000
Fond för yttre underhåll		253 060	196 060
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 603 685	12 546 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 189 053	-1 785 833
Årets resultat		-236 524	-346 220
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 425 577	-2 132 053
Summa eget kapital		10 178 108	10 414 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 300 000	2 000 000
Övriga skulder		675 000	675 000
Summa långfristiga skulder		6 975 000	2 675 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 000 000	6 300 000
Leverantörsskulder		31 434	30 241
Aktuella skatteskulder		2 859	2 367
Övriga skulder	14	0	7 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 003	131 843
Summa kortfristiga skulder		2 194 296	6 472 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 347 404	19 562 001

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-236 524	-346 220
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	331 343	313 191
Kassaflöde från löpande verksamhet	94 819	-33 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 318	13 553
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	21 927	-10 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	112 429	-29 504
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-745 580	3 112
Årets kassaflöde	-633 151	-26 392
Likvida medel vid årets början	1 776 701	1 803 093
Likvida medel vid årets slut	1 143 550	1 776 701

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 1,9 %

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.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på värdet med 12 981 518 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	854 568	752 370
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	46 800	46 800
Hyrer	108 546	93 282
Intäkter konsumtionsavgift	3 600	3 600
Summa nettoomsättning	1 013 514	896 052

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelse och pantförskrivningsavgift	4 872	3 109
Elstöd	0	10 142
Bonus	2 112	2 000
Återbäring Länsförsäkringar	2 293	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	66 549
Övriga rörelseintäkter	9 277	81 800

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	839	0
Löpande underhåll	90 438	167 994
Elavgifter	59 794	67 511
Uppvärmningsavgifter	122 647	130 108
Vatten och avlopp	45 861	43 152
Sophämtning	25 984	21 601
Försäkringar	22 748	20 609
Kabel-tv	46 473	46 456
Fastighetsskötsel	75 494	72 048
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	23 830	23 256
Summa driftskostnader	514 108	592 734
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	13 401	10 099
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	28 800	27 752
Övriga förvaltningskostnader	7 642	7 985
Konsultarvoden	0	4 413
Medlemsavgift HSB	8 720	8 720
Överlåtelse och pantförskrivningsavgift	4 267	3 109
Underhållsplan	4 545	0
Summa övriga externa kostnader	67 375	62 077
6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	13 500	11 000
Arvode vicevärd	5 000	5 000
Sociala avgifter	5 813	3 118
Summa personalkostnader och arvoden	24 313	19 118

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1986	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 260 439	15 820 039
Ingående anskaffningsvärde mark	3 835 200	3 835 200
Årets investering byggnader	745 580	440 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 841 219	20 095 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 345 913	-2 032 722
Årets avskrivningar	-331 343	-313 191
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 677 256	-2 345 913
Utgående redovisat värde	18 163 963	17 749 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 000	22 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 763 000	3 763 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	79 000	79 000
Totalt taxeringsvärde	13 064 000	13 064 000
Fastighetsbeteckning: Hyacinten 6		
8 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	0	443 512
Årets investering	0	143 688
Bidrag	0	-146 800
Årets omklassificering	0	-440 400
Utgående redovisat värde	0	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	625	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 235	28 540
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 860	28 540

11 Övriga kortfristiga placeringar			2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB			750 000	0
Summa kortfristiga placeringar			750 000	0
12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	2,93	2026-12-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,93	2026-12-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek	4,27	2025-04-03	2 000 000	2 000 000
			8 300 000	8 300 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 000 000	6 300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 300 000	2 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			8 300 000	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			9 135 000	9 135 000
Summa ställda säkerheter			9 135 000	9 135 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			2 000 000	6 300 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 000 000	6 300 000
14 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt			0	4 800
Lagstadgade sociala avgifter			0	3 118
Summa övriga kortfristiga skulder			0	7 918

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	18 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	5 813	0
Upplupna räntekostnader	14 945	17 792
Förutbetalda hyror och avgifter	84 168	67 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 577	46 265
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 003	131 843

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annica Ahlgren

Linnea Lundell

Per Håkan Edqvist

Björn Håkan Eklund

Nils Åke Häll

Stefan Hultgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pierre Bränning

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hyacinten i Norrköping , org.nr. 769630-9223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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. 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 Hyacinten i Norrköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Bränning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANNICA AHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:40:15



PER HÅKAN EDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:13:36



NILS-ÅKE HÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:17:35



LINNEA LUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:24:21



BJÖRN HÅKAN EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:33:59



STEFAN HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:02:44



PIERRE BRÄNNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 17:38:53



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:21:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PIERRE BRÄNNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:03:06



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:21:02



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.