



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Promenaden i Norrköping

Sparande 132 kr/kvm	Investeringsbehov 192 kr/kvm	Skuldsättning 11 209 kr/kvm
Räntekänslighet 17 %	Energikostnad 195 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 955 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
132 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
192 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
11 209 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
17 %

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
195 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
955 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 Promenaden i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769631-0916 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 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
20-0179-1 Mässingen 2	2016-12-20	2018

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. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	144
1	garageplatser (36)	1 080
3	p-platser	0
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 446
Totalt 67 objekt		5 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 36 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Enligt nya riktlinjer utifrån allmänna råd BFNAR 2023:1, så ska numera kvm för garagebyggnader ingå i beräkningen för nyckeltal. Tidigare år har det varit exklusive garagebyggnader.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sebastian Daneli	Ordförande	2024-06-24
Conny Silvstam	Ledamot	2024-06-24
Roger Karlsson	Ledamot	2024-06-24
Edin Maslesa	Ledamot	2023-06-08
Robin Nornvik	Ledamot utsedd av HSB	2020-05-13
Sanna Hasanagic	Suppleant	2024-06-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Daneli, Conny Silvstam, Edin Maslesa, Sanna Hasanagic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Conny Silvstam, Roger Karlsson, Sebastian Daneli och Edin Maslesa.

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

Valberedning har varit: Steven Wallace (sammankallande), samt Sebastian Daneli, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

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 enlighet med föreningens underhållsplan under januari 2025.

Inget större underhåll är gjort under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	OVK - besiktning i enlighet med liggande Underhållsplan.

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

Löpande underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	192	289	298	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 209	14 061	14 381	14 861	15 014
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 295	14 516	14 847	15 342	0
Räntekänslighet, %	17	18	20	21	0
Energikostnad, kr/kvm	195	255	207	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	955	892	805	728	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	79	83	77	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	1 098	939	910	0
Nettoomsättning, tkr	5 052	4 723	4 290	4 178	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 858	-1 625	-1 221	-1 137	-1 241
Soliditet, %	65	65	65	65	65

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

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el och varmvatten tillkomit för åren 2022, 2023 och 2024, i enlighet med BFNAR 2023:1.

Från och med årets bokslut så beräknas kvm för garagebyggnader även in i lokalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 647 489 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 129 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 6 % höjning av årsavgifter från 2025-01-01. 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	111 150 000	0	0	111 150 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 000 000	0	0	20 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	754 062	0	30 405	784 467
S:a bundet eget kapital, kr	131 904 062	0	30 405	131 934 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 753 919	-1 625 303	-30 405	-7 409 627
Årets resultat, kr	-1 625 303	1 625 303	-1 857 881	-1 857 881
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 379 222	0	-1 888 286	-9 267 508
S:a eget kapital, kr	124 524 840	0	-1 857 881	122 666 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 595 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	-7 379 222
Årets resultat, kr	-1 857 881
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 267 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 267 508

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	5 051 525	4 704 274
Övriga rörelseintäkter	3	256 271	335 554
Summa rörelseintäkter		5 307 796	5 039 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 214 920	-2 193 593
Övriga externa kostnader	5	-385 504	-409 041
Underhåll enligt plan	6	-86 595	0
Personalkostnader och arvoden	7	-95 662	-50 374
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 505 370	-2 505 370
Summa rörelsekostnader		-5 288 051	-5 158 378
Rörelseresultat		19 745	-118 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 444	15 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 894 070	-1 521 926
Summa finansiella poster		-1 877 626	-1 506 753
Resultat efter finansiella poster		-1 857 881	-1 625 303
Årets resultat		-1 857 881	-1 625 303

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 857 881	-1 625 303
Reservering till fond yttre underhåll	-117 000	-117 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	86 595	0
Underskott	-1 888 286	-1 742 303

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	185 891 642	188 397 012
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		185 891 642	188 397 012
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		185 892 142	188 397 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 917	133 692
Övriga fordringar		70 619	32 588
Avräkningskonto HSB Östra		1 095 907	855 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 323	243 661
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 398 766	1 265 690
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	589	589
<i>Summa kassa och bank</i>		589	589
Summa omsättningstillgångar		1 399 355	1 866 279
SUMMA TILLGÅNGAR		187 291 498	190 263 791

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 150 000	111 150 000
Upplåtelseavgifter		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		784 467	754 062
<i>Summa bundet eget kapital</i>		131 934 467	131 904 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 409 627	-5 753 919
Årets resultat		-1 857 881	-1 625 303
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-9 267 509	-7 379 222
Summa eget kapital		122 666 958	124 524 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	42 302 846	20 799 810
Summa långfristiga skulder		42 302 846	20 799 810
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	21 253 034	43 740 478
Leverantörsskulder		259 425	359 793
Aktuella skatteskulder		118 040	151 027
Övriga skulder	14	1 759	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	689 435	687 821
Summa kortfristiga skulder		22 321 693	44 939 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 291 498	190 263 791

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 857 881	-1 625 303
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 505 370	2 505 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	647 489	880 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	107 082	-179 224
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-130 004	162 930
Kassaflöde från löpande verksamhet	624 567	863 772
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-984 408	-1 468 816
Årets kassaflöde	-359 841	-605 044
Likvida medel vid årets början	1 456 338	2 061 381
Likvida medel vid årets slut	1 096 497	1 456 337

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 1,49 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

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 fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 13 907 600 kr. Föreningen har, i och med det, en uppskjuten skatteskuld men den realiseras 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	3 851 544	3 566 208
Årsavgift bostad el, moms	278 760	294 525
Årsavgift bostad vatten, moms	115 823	103 007
Hyror	814 194	774 975
Hyresbortfall	-12 600	-54
El garage och p-platser, moms	28 236	8 168
Hyresavdrag, ej moms	-24 432	-42 554
Summa nettoomsättning	5 051 525	4 704 275

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Andrahandsuthyrning	27 500	6 626
Överlåtelseavgift	5 129	8 033
Pantförskrivningsavgift	7 638	4 200
Bonus	2 925	11 834
Elstöd	0	118 985
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 478	134 317
Ersättning från försäkringsbolag	208 600	51 558
Övriga rörelseintäkter	256 271	335 553

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	437 281	272 662
Elavgifter	406 662	452 220
Uppvärmningsavgifter	532 366	596 553
Vatten och avlopp	169 279	122 770
Sophämtning	99 193	112 627
Försäkringar	66 434	63 495
Kabel-tv	173 824	173 824
Snörenhållning	31 153	46 687
Fastighetsskötsel	258 759	272 496
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	26 033	59 020
Brandskydd	2 296	2 231
Förbrukningsinventarier	11 640	17 082
Förbrukningsmaterial	0	1 926
Summa driftskostnader	2 214 920	2 193 593

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	4 305
Revisionsarvoden	15 020	16 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	115 461	115 182
Avtal vicevårdsuppdrag	162 164	151 875
Övriga förvaltningskostnader	17 989	16 560
Konsultarvoden	15 594	52 627
Medlemsavgift HSB	24 890	24 890
Personalkostnader - möten	10 031	7 781
Överlåtelseavgift	11 622	8 033
Pantförskrivningsavgift	1 145	4 200
Juridisk konsult	1 469	0
Inkasso	0	277
Underhållsplan	10 119	7 313
Summa övriga externa kostnader	385 504	409 041

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	86 595	0
Summa underhåll enligt plan	86 595	0

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Styrelsearvoden	44 015	33 830
Sammanträdesersättning	21 165	4 400
Arvode föreningsvald revisor	3 150	3 000
Övriga arvoden	5 500	0
Bilersättningar, skattefria	200	0
Sociala avgifter	21 632	9 144
Summa personalkostnader och arvoden	95 662	50 374

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2138	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2018	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	167 944 750	167 944 750
Ingående anskaffningsvärde mark	33 600 000	33 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 544 750	201 544 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 147 738	-10 642 367
Årets avskrivningar	-2 505 370	-2 505 370
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 653 108	-13 147 738
Utgående redovisat värde	185 891 642	188 397 012
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	302 000	302 000
Totalt taxeringsvärde	133 902 000	133 902 000
Fastighetsbeteckning: Mässingen 2		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande konto HSB	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar	0	600 000
11 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto Handelsbanken	589	589
Summa kassa och bank	589	589

12 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,010 2026-09-30	22 034 218	22 268 626
Stadshypotek AB	3,720 2024-10-30	0	21 003 036
Stadshypotek AB	2,630 2026-10-30	20 753 036	0
Stadshypotek AB	4,626 2024-09-30	0	21 268 626
Stadshypotek AB	3,042 2025-09-30	20 768 626	0
		63 555 880	64 540 288
Nästa års amortering beräknas uppgå till		484 408	234 408
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		20 768 626	43 506 070
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		42 302 846	20 799 810
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 937 632	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		61 133 840	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		70 322 000	70 322 000
Summa ställda säkerheter		70 322 000	70 322 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		484 408	234 408
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		20 768 626	43 506 070
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 253 034	43 740 478
14 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld		0	23
Personalens källskatt		859	0
Lagstadgade sociala avgifter		900	0
Summa övriga kortfristiga skulder		1 759	23

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	38 000	38 680
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	12 500	11 991
Upplupna räntekostnader	129 813	198 303
Förutbetalda hyror och avgifter	366 325	351 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 682	79 819
Förskottsbetalda hyror och avgifter	0	162
Avtalsplacerade inbetalningar	8 115	7 486
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	689 435	687 821

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Sebastian Daneli

Robin Nornvik

Roger Karlsson

Edin Maslesa

Conny Silvestam

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kristin Andersson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Promenaden i Norrköping , org.nr. 769631-0916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Promenaden 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 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 Promenaden 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 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

Kristin Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SEBASTIAN DANIELI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:05:16



ROBIN NORNVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:20:10



ROGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:34:54



EDIN MASLESA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:20:11



CONNY SILVSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:57:13



KRISTIN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:51:17



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:12:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KRISTIN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:53:48



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:11:51



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.