



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Wallmon i Norrköping

 Sparande 352 kr/kvm	 Investeringsbehov 249 kr/kvm	 Skuldsättning 3 908 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 204 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 739 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
352 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
249 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
3 908 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

I beräkningen ingår lån på 6 milj. kr som tagits tillfälligt under tiden för ombyggnation av lokal till lägenheter.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

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

I beräkningen ingår lån på 6 milj. kr som tagits tillfälligt under tiden för ombyggnation av lokal till lägenheter.

NYCKELTAL



Energikostnad
204 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
Ja

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
739 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 Wallmon i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 716402-7802 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 11	Norrköpings kommun	10 år	2026-01-01	1985

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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 376
1	lokal, under ombyggnad till 5 st lägenheter	363
Totalt 46 objekt		3 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 14 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Sundmar	Ordförande	2024-05-29
Marita Hultberg	Ledamot	2023-05-24
Patrik Landberg	Ledamot	2024-05-29
Thomas Agrelius	Ledamot	2024-05-29
Sofia Ljung	Ledamot, utsedd av HSB	2023-12-15
Rune Waerme	Suppleant	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Sundmar, Marita Hultberg och Rune Waerme.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Hultberg, Per Sundmar och Thomas Agrelius.

Revisorer har varit: Agne Karlsson med Jessica Lundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Solveig Waerme (sammankallande) och Eleonora Wettersten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 18 personer, varav 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-14.

Efter att Norrköpings kommun sagt upp avtalet för den lokal de bedrivit förskoleverksamhet i påbörjades redan under år 2023 en utredning om att bygga om lokalen till fem lägenheter. Hyresavtalet med Norrköpings kommun upphörde att gälla 2024-04-30. Den 2023-12-06 fattades stämmobeslut om att gå vidare med ombyggnationen och det har sedan präglat verksamheten under hela år 2024. Vid årsskiftet 2024-12-31 var lägenheterna i stort sett färdigbyggda. Kostnaden fram till årsskiftet uppgick till 8 486 tkr och finns redovisad som pågående nyanläggning i bokslut 2024.

I samband med ombyggnationen har en ny ekonomisk plan tagits fram. Den registrerades hos Bolagsverket 2024-12-03.

Under året har två lån på sammanlagt 6 milj. kr tagits för att finansiera ombyggnationen. Ytterligare ett lån på 0,5 milj. kr har sedan tagits upp under år 2025. Dessa lån är tillfälliga och kommer att lösas när lägenheterna säljs.

Vid årsredovisningens sammanställande var 1 av de 5 lägenheterna sålda, med inflyttning 2025-04-01.

Under året har förhandlingar pågått med Norrköpings kommun angående förlängning av gällande tomträttsavtal som upphör att gälla 2026-01-01. Förhandlingarna avslutades i slutet på år 2024 och innebär att tomträttsavtalet förlängs till att gälla t.o.m. 2035-12-31. Ny tomträttsavgäld efter 2026-01-01 blir 291 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015/2016	Källsortering av sopor
2016/2017	Renovering av bastu och dusch
2018/2019	Byte av yttertak
2018/2019	Omfattande renovering av förskolan Wallmon
2019/2020	Installation av solcellsanläggning
2021/2022	Renovering av hälften av fönstren i fastigheten
2023	Byte av dörrar till säkerhetsdörrar med I-loq låssystem

Framtida underhåll och investeringar:

Under år 2025 kommer arbetet med ombyggnation av den gamla förskolelokalen till lägenheter att avslutas.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den 1 januari 1998. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 739 kr/m² inkl. hushållsel, kabel-TV, bredband och bostadsrättstillägg.

I samband med budgetarbetet inför år 2025 har styrelsen fattat beslut om att lämna årsavgifterna oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2021/2022*	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	352	300	368	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 908	2 413	2 476	3 529	3 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 328	2 673	2 795	0	0
Räntekänslighet, %	6	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	209	178	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	739	739	739	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	74	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	899	1 185	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 444	3 294	4 388	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	712	477	991	870	751
Soliditet, %	49	61	57	50	48

Jämförelsetalen för år 2021/2022 omfattar 16 månader beroende på förlängt räkenskapsår.

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019/2020 och 2020/2021.

I beräkningarna av nyckeltal skuldsättning, skuldsättning bostadsrättsyta och räntekänslighet år 2024 ingår lån på 6 milj. kr som tagits tillfälligt under tiden för ombyggnation av lokal till lägenheter.

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	1 823 991	0	0	1 823 991
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 177 346	0	26 431	6 203 777
S:a bundet eget kapital, kr	8 001 337	0	26 431	8 027 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 157 575	476 924	0	7 634 499
Årets resultat, kr	476 924	-476 924	711 983	711 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 634 499	0	711 983	8 346 482
S:a eget kapital, kr	15 635 836	0	738 414	16 374 250

* Under året har överföring till underhållsfond gjorts med den underhållsfond som tidigare tillhört den lokal som byggs om till lägenheter.

Reservation till underhållsfond enligt underhållsplan har gjorts med 0 kr samt ianspråktagande har 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	7 634 499
Årets resultat, kr	711 983
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 346 482

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 346 482
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 443 732	3 294 474
Övriga rörelseintäkter	3	85 028	66 936
Summa rörelseintäkter		3 528 760	3 361 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 693 479	-1 632 664
Övriga externa kostnader	5	-245 423	-208 573
Underhåll enligt plan	6	0	-93 343
Personalkostnader och arvoden	7	-156 894	-144 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-603 932	-601 560
Övriga rörelsekostnader	8	0	-91 367
Summa rörelsekostnader		-2 699 728	-2 771 571
Rörelseresultat		829 032	589 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 876	31 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 925	-144 245
Summa finansiella poster		-117 049	-112 915
Resultat efter finansiella poster		711 983	476 924
Årets resultat		711 983	476 924

Tilläggsupplysning

Årets resultat	711 983	476 924
Reservering till fond yttre underhåll	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	93 343
Överskott	711 983	570 267

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	9	22 465 755	23 069 686
Pågående nyanläggningar	10	8 485 907	203 927
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 951 661</i>	<i>23 273 614</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		30 952 161	23 274 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 006	0
Övriga fordringar		3 861	4 719
Avräkningskonto HSB Östra		2 523 061	593 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	83 366	87 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 643 294</i>	<i>685 670</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	1 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>1 700 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	500	500
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa omsättningstillgångar		2 643 794	2 386 170
SUMMA TILLGÅNGAR		33 595 955	25 660 284

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 823 991	1 823 991
Fond för yttre underhåll		6 203 777	6 177 346
Summa bundet eget kapital		8 027 768	8 001 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 634 499	7 157 575
Årets resultat		711 983	476 924
Summa fritt eget kapital		8 346 482	7 634 499
Summa eget kapital		16 374 250	15 635 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 202 758	8 613 258
Summa långfristiga skulder		8 202 758	8 613 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	6 410 500	410 500
Leverantörsskulder		2 129 604	225 243
Aktuella skatteskulder		10 053	9 473
Övriga skulder	17	53 498	146 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	415 292	619 893
Summa kortfristiga skulder		9 018 947	1 411 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 595 955	25 660 284

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	711 983	476 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	603 932	601 560
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 315 915	1 078 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 969	-27 555
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 634 189	-830 798
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 922 134	220 131
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-8 281 979	-1 077 626
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 589 500	-410 500
Årets kassaflöde	229 655	-1 267 995
Likvida medel vid årets början	2 293 906	3 561 900
Likvida medel vid årets slut	2 523 561	2 293 906

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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 18 407 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	2 494 140	2 494 140
Hyrer	271 010	775 656
Elintäkter solcellsanläggning	10 686	24 678
Ersättning ombyggnadstillägg hyreslokal	667 896	0
Summa nettoomsättning	3 443 732	3 294 474

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelse-/pansättningsavgift	10 603	6 827
Bonus HSB	2 600	10 498
Elstöd	0	49 611
Återbäring från försäkringsbolag	6 674	0
Ersättning för vattenskada	21 400	0
Ersättning från försäkringsbolag	43 751	0
Övriga rörelseintäkter	85 028	66 936

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 404	0
Löpande underhåll	218 397	150 544
Elavgifter	243 950	281 594
Uppvärmningsavgifter	406 739	393 472
Vatten och avlopp	113 365	105 815
Sophämtning	72 716	71 824
Övrig renhållning	5 903	0
Försäkringar	62 651	61 511
Tomträttsavgäld	195 880	195 880
Kabel-tv	73 767	69 537
Fastighetsskötsel	200 247	205 873
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	98 460	96 615
Summa driftskostnader	1 693 479	1 632 664

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	17 034	17 387
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	106 176	99 790
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	5 000	28 634
Övriga förvaltningskostnader	20 309	21 834
Konsultarvoden	0	10 226
Medlemsavgift HSB	19 280	19 280
Personalkostnader - möten	4 961	4 806
Överlåtelse-/pansättningsavgift	12 315	6 615
Juridisk konsult	55 781	0
Underhållsplan	4 568	0
Summa övriga externa kostnader	245 423	208 573

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	0	93 343
Summa underhåll enligt plan	0	93 343

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	73 750	71 298
Arvode vicevärd	45 150	40 040
Arvode föreningsvald revisor	2 667	2 601
Kostnadsersättningar	1 900	1 600
Sociala avgifter	33 427	27 775
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	156 894	144 064

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2024	2023
Utrangeringskostnad (gamla dörrar)	0	91 367
Summa övriga rörelsekostnader	0	91 367
9 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 557 628	30 696 697
Årets omklassificering byggnader (säkerhetsdörrar)	0	1 076 948
Årets utrangering (gamla dörrar)	0	-216 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 557 628	31 557 628
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 487 941	-8 011 031
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	124 650
Årets avskrivningar	-603 932	-601 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 091 874	-8 487 941
Utgående redovisat värde	22 465 755	23 069 687
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 126 000	2 126 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	385 000	385 000
Totalt taxeringsvärde	48 911 000	48 911 000
Fastighetsbeteckning: Vallmon 11		
10 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	203 927	111 883
Årets investering (säkerhetsdörrar)	0	965 066
Årets omklassificering (säkerhetsdörrar)	0	-1 076 948
Årets investering (ombyggnad lokal till lägenheter)	8 281 979	203 927
Utgående redovisat värde	8 485 907	203 927
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter			0	1 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			83 366	86 128
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			83 366	87 545
13 Övriga kortfristiga placeringar			2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB			0	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar			0	1 700 000
14 Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Kassa			500	500
Summa kassa och bank			500	500
15 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,94	2025-01-23	4 000 000	0
Stadshypotek AB	3,49	2025-03-27	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,69	2026-01-30	4 376 504	4 452 808
Stadshypotek AB	1,31	2027-01-30	1 963 846	2 161 930
Stadshypotek AB	3,61	2028-01-30	2 272 908	2 409 020
			14 613 258	9 023 758
Nästa års amortering beräknas uppgå till			410 500	410 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 202 758	8 613 258
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 642 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			6 560 758	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			25 350 000	25 350 000
Summa ställda säkerheter			25 350 000	25 350 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			410 500	410 500
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			6 000 000	0
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut			6 410 500	410 500

17 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	438	42 123
Personalens källskatt	9 235	21 354
Lagstadgade sociala avgifter	8 100	16 582
Lokalhyresgästs underhållsfond	0	26 431
Medlemmars reparationsfond/inre fond	35 725	39 590
Summa övriga kortfristiga skulder	53 498	146 081
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	39 590	39 590
Uttag under året	-3 865	0
Utgående värde	35 725	39 590
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	52 909	24 335
Förutbetalda hyror och avgifter	220 925	470 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 458	124 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 292	619 893

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Per Sundmar

Thomas Agrelius

Patrik Landberg

Marita Hultberg

Sofia Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Agne Karlsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wallmon i Norrköping, org.nr. 716402-7802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Agne Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER SUNDMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:10:29



THOMAS AGRELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 12:32:47



PATRIK GÖRAN LANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:52:36



SOFIA LJUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:36:11



MARITA HULTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:59:09



AGNE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:34:33



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:38:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

AGNE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:32:47



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:37:30



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 föreningsstämmans 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.