



 Sparande 84 kr/kvm	 Investeringsbehov 195 kr/kvm	 Skuldsättning 1 663 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 78 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 498 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Slagverket i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
84 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
195 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
1 663 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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
78 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
498 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 Slagverket i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5459 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Slagverket 107	Norrköpings Kommun	10 år	2029-01-01	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10343
Totalt 88 objekt		10343

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen innehar också 88 garageplatser med laddstolpar och ett kvartershus.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jimmy Trygg	Ordförande	2023-01-26	
Karin Rydén	Ledamot	2023-01-26	
Anders Hult	HSB Ledamot	2020-10-23	
Mattias Jacobson	Ledamot	2023-01-26	
Patrik Björk	Ledamot	2018-02-21	2023-02-27
Anders Laurin	Ledamot	2023-01-26	
Tommy Précenth	Ledamot	2023-01-26	
Hlif Ösp Torisdottir	Ledamot	2023-02-27	
Anna Broeders	Ledamot	2023-01-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hlif Ösp Torisdottir, Anders Laurin, Mattias Jacobsson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Rydén, Jimmy Trygg, Anders Laurin, Tommy Précenth.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Leif Arvidsson med Tommy Sandberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Trygg (sammankallande), Anna Rapp samt Sara Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med +2% från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Laddinfrastrukturen, som omfattar elbilsladdare i samtliga garage, blev slutförd.

Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel pågår.

Vid båda parkeringshusen har en Friggebod byggts upp av engagerade medlemmar. I Friggebodarna, även kallade Postkontoren, skall fastighetsboxar (brevlådor) monteras. Detta är ett krav från PostNord, som inte kommer att dela ut post vid varje radhus i fortsättningen utan i stället lämna posten i dessa fastighetsboxar.

Föreningen har firat sitt 40+3-årsjubileum med en stor kräftskiva och fest.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Byte av fönster.
2008	Byte av värmeväxlare.
2010	Upprustning av lekplatser.
2011	Byte av 32 st garageportar.
2012-13	Rengöring och injustering av ventilationssystem.
2014	Bredband via fiber drogs in av Bredbandsbolaget.
2015	Upprustning av områdets utemiljö.
2016-18	Byte av yttre belysning och garagebelysning till LED-belysning.
2018	Stolpbelysning och påbörjad upprustning av kvartershus.
2019	Upprustning av lekplats, OVK besiktning och injustering.
2020	Renovering av kvartershus.
2021	Renovering av parkeringshusens betongstommar. Komplettering av utebelysning med LED.
2022	En värdehöjande investering i form av laddinfrastruktur påbörjades. En genomgång av eldragningen till motorvärmarruttagen utfördes. Ett löpande underhållsarbete med att byta dålig panel har pågått under verksamhetsåret.

Fortsätta med det löpande underhållet samt uppdatera underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	84	111	146	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 663	1 682	1 700	1 718	1 761
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	78	71	56	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	372	353	334	317	337
Årsavgifter, kr/kvm	498	491	491	491	491
Totala intäkter, kr/kvm	539	501	495	496	503
Nettoomsättning, tkr	5 182	5 078	5 078	5 078	5 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	328	819	905	642
Soliditet, %	49	49	49	46	45

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

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för åren

2018/2019 och 2019/2020

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	3 102 300	0	0	3 102 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 752 403	0	228 250	6 980 653
S:a bundet eget kapital, kr	9 854 703	0	228 250	10 082 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 291 322	328 116	-228 250	7 391 188
Årets resultat, kr	328 116	-328 116	116 508	116 508
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 619 438	0	-111 742	7 507 696
S:a eget kapital, kr	17 474 141	0	116 508	17 590 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228 250 kr samt ianspråktagande skett med 79 750 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	7 619 438
Årets resultat, kr	116 508
Reservation till underhållsfond, kr	-308 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 507 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 507 696

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 163 312	5 078 424
Övriga rörelseintäkter	3	229 983	104 103
Summa rörelseintäkter		5 393 295	5 182 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 849 302	-3 284 881
Övriga externa kostnader	5	-366 335	-341 808
Underhåll enligt plan	6	-79 750	-197 716
Personalkostnader och arvoden	7	-283 729	-270 133
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-669 131	-624 640
Summa rörelsekostnader		-5 248 247	-4 719 178
Rörelseresultat		145 048	463 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190 511	53 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 051	-188 742
Summa finansiella poster		-28 540	-135 233
Resultat efter finansiella poster		116 508	328 116
Årets resultat		116 508	328 116

Tilläggsupplysning

Årets resultat	116 508	328 116
Reservering till fond yttre underhåll	-308 000	-289 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	79 750	197 716
Underskott	-111 742	236 832

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	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 671 429	22 450 745
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	9	0	655 950
Summa materiella anläggningstillgångar		22 671 429	23 106 695
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 671 929	23 107 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 554	1 208
Övriga fordringar		91 778	220 460
Avräkningskonto HSB Östra		1 018 393	1 501 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	227 545	137 814
Summa kortfristiga fordringar		1 342 270	1 860 516
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	11 600 000	10 700 000
Summa kortfristiga placeringar		11 600 000	10 700 000
Summa omsättningstillgångar		12 942 270	12 560 516
SUMMA TILLGÅNGAR		35 614 199	35 667 711

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 102 300	3 102 300
Fond för yttre underhåll		6 980 653	6 752 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 082 953</i>	<i>9 854 703</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 391 188	7 291 322
Årets resultat		116 508	328 116
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>7 507 696</i>	<i>7 619 438</i>
Summa eget kapital		17 590 649	17 474 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 074 852	11 117 930
Summa långfristiga skulder		15 074 852	11 117 930
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 126 182	6 274 068
Leverantörsskulder		43 529	33 990
Aktuella skatteskulder		46 095	219 938
Övriga skulder	15	240 923	72 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	491 969	474 976
Summa kortfristiga skulder		2 948 698	7 075 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 614 199	35 667 711

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	116 508	328 116
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	669 131	624 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	785 639	952 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	35 605	-138 493
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	20 945	231 474
Kassaflöde från löpande verksamhet	842 188	1 045 738
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-233 866	-655 950
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-190 964	-190 964
Årets kassaflöde	417 358	198 824
Likvida medel vid årets början	12 201 034	12 002 210
Likvida medel vid årets slut	12 618 392	12 201 034

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 och kvartershus 1,6 %

Garage 2,5 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 30 693 112 kr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	5 146 176	5 078 424
El moms	17 136	0
Summa nettoomsättning	5 163 312	5 078 424
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelseavgift	18 714	10 782
Pantförskrivningsavgift	0	7 658
Bonus	11 710	4 344
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	19 559	44 957
Ersättning från försäkringsbolag	180 000	36 362
Övriga rörelseintäkter	229 983	104 103

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	825 324	191 831
Elavgifter	147 679	136 450
Uppvärmningsavgifter	18 323	16 987
Vatten och avlopp	636 997	583 464
Sophämtning	232 698	210 972
Övrig renhållning	3 040	13 530
Försäkringar	148 097	142 471
Tomträttsavgäld	523 252	523 251
Kabel-tv	156 829	201 257
Fastighetsskötsel	315 788	278 244
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	802 455	962 191
Övriga kostnader	38 821	24 233
Summa driftskostnader	3 849 302	3 284 881
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	11 000	9 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	181 957	174 041
Övriga förvaltningskostnader	74 332	62 312
Konsultarvoden	6 128	2 275
Medlemsavgift HSB	33 470	33 470
Övriga kostnader, avdragsgilla	6 588	2 749
Möteskostnader	18 725	5 388
Medlemsaktiviteter	5 816	32 225
Överlåtelseavgift	17 090	19 398
Mobiltelefon	10 524	0
Inkasso	706	0
Summa övriga externa kostnader	366 335	341 808
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Planerat UH av gemensamma utrymmen	79 750	24 999
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	172 717
Underhåll enligt plan	0	197 716
Summa underhåll enligt plan	79 750	197 716
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	133 599	117 115
Arvode vicevärd	72 000	72 000
Arvode föreningsvald revisor	3 482	3 143
Övriga arvoden	10 400	19 610
Sociala avgifter	64 248	58 265
Summa personalkostnader och arvoden	283 729	270 133

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 553 938	37 553 938
Omklassificering från pågående(laddstolpar)	889 816	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 443 753	37 553 938
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 103 193	-14 478 552
Årets avskrivningar	-669 131	-624 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 772 324	-15 103 193
Utgående redovisat värde	22 671 429	22 450 745
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 127 000	75 127 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 867 000	31 867 000
Totalt taxeringsvärde	106 994 000	106 994 000
Fastighetsbeteckning: Slagverket 107		
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde	655 950	0
Årets investering	233 866	655 950
Omföring till byggnader	-889 816	0
Utgående redovisat värde	0	655 950
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 545	137 814
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 545	137 814
12 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	11 600 000	10 700 000
Summa kortfristiga placeringar	11 600 000	10 700 000

13 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,00 2024-10-30	3 277 250	3 313 562
Stadshypotek AB	0,64 2023-12-30	1 957 086	1 978 954
Stadshypotek AB	1,00 2024-10-30	5 883 594	5 948 786
Stadshypotek AB	1,29 2023-06-30	0	6 150 696
Stadshypotek AB	4,74 2025-06-30	6 083 104	0
		17 201 034	17 391 998
Nästa års amortering beräknas uppgå till		190 964	190 964
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		1 935 218	6 083 104
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		15 074 852	11 117 930
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		763 856	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		16 246 214	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		30 977 000	30 977 000
Summa ställda säkerheter		30 977 000	30 977 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		190 964	190 964
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		1 935 218	6 083 104
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 126 182	6 274 068
15 Övriga skulder		2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%		2 847	0
Ingående moms 25%		-2 847	0
Personalens källskatt		40 225	39 854
Lagstadgade sociala avgifter		36 711	32 814
Övriga kortfristiga skulder		163 987	0
Summa övriga kortfristiga skulder		240 923	72 668

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	56 735	21 997
Förutbetalda hyror och avgifter	427 117	409 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 638	43 577
Avtalsplacerade betalningar	4 479	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 969	474 976

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Jimmy Trygg

Anders Laurin

Karin Rydén

Anna Broeders

Mattias Jacobsson

Tommy Précenth

Hlif Ösp Torisdottir

Anders Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats

Leif Arvidsson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slagverket i Norrköping, org.nr. 716402-5459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slagverket i Norrköping för räkenskapsåret 20220901–20230831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slagverket i Norrköping för räkenskapsåret 20220901–20230831 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Arvidsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Slagverket i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIMMY TRYGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 21:47:11



ANDERS LAURIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 12:20:18



MATTIAS JACOBSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 22:24:49



HLIF ÖSP TORISDOTTIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 10:12:23



TOMMY PRÉCENTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 20:15:14



ANDERS HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 08:59:03



KARIN RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-21 kl. 11:44:49



ANNA BROEDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 14:52:11



LEIF ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-19 kl. 19:18:42



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 08:58:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Slagverket i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 13:18:56



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 08:58:02



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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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