



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Björkalund 1 Norrköping

|                                            |                                                    |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sparande</b><br/>227<br/>kr/kvm</p>  | <p><b>Investeringsbehov</b><br/>260<br/>kr/kvm</p> | <p><b>Skuldsättning</b><br/>11 087<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                |
| <p><b>Räntekänslighet</b><br/>12<br/>%</p> | <p><b>Energikostnad</b><br/>203<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>             | <p><b>Årsavgift</b><br/>950<br/>kr/kvm</p>         |                                                                                                                                                                                                                  |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
227 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  
260 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  
11 087 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  
12 %

#### 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  
203 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  
950 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 Björkalund 1 Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769635-1423 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

| Fastighet           | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|---------------|----------------------|
| Norrköping Foajén 1 | 2021-01-01    | 2021                 |

#### 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 40               | p-platser                             | 0                        |
| 44               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 218                    |
| Totalt 84 objekt |                                       | 3 218                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 10 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    |
|------------------|-------------|------------|
| Håkan Larsson    | Ordförande  | 2024-03-21 |
| Svante Håkansson | Ledamot     | 2023-03-29 |
| Thomas Rehnström | Ledamot     | 2024-03-21 |
| Peter Johansson  | Ledamot     | 2024-03-21 |
| Anna Karlsson    | Ledamot     | 2023-03-29 |
| Maria Hedberg    | HSB Ledamot | 2023-03-29 |
| Hampus Jansson   | Ledamot     | 2023-03-29 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Larsson, Svante Håkansson, Anna Karlsson samt Hampus Jansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Larsson, Svante Håkansson, Thomas Rehnström och Anna Karlsson.

Revisorer har varit: Bo Köpberg med Åke Fyr som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Valberedningen utgörs av styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 den 2023-10-24.

- Under våren och hösten har medlemsmöten hållits, med information från styrelsen, frågestund för medlemmarna samt efterföljande korvgrillning.
- I april tillträdde Philip Magnell uppdraget som teknisk förvaltare från HSB.
- Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) slutfördes under våren.
- Ett avtal för entrémattor i trapphusen under vinterhalvåret tecknades med CWS.
- Under sommaren utförde PEA Gogfria Golv AB beläggning av soprummets golv med en halkskyddande och lättstädad yta.
- Sammankopplade brandvarnare har av företaget Trygghetspartner monterats på vindarna och i trapphusens övre delar.
- Till följd av rapporter om problem med ventilationen i hus A (Holmtorpsvägen 20) har företaget Assemblin genomfört analyser av problemet med efterföljande justering. Resultatet blev endast en marginell förbättring så orsaken till problemen har ännu inte fastställts.
- I februari genomförde företaget PLW en el-besiktning. De fel som hittades har senare åtgärdats.

- Styrelsen har beslutat att Föreningen från 2025-01-01 ska använda tjänsten "HSB Köhantering" för administrationen av kön till p-platserna.
- Under året har en hemsida för Föreningen skapats. Hemsidan är fortfarande under utveckling.
- Entrén till lägenhet 27 har sedan byggnationen varit helt oskyddad mot regn samt snö- och isras från taket. Ett skärmtak har därför monterats över dörren.
- Ett strömavbrott avslöjade att passagesystemens backupbatterier behövde ersättas. Bytet gick på garantin. Årlig kontroll och batteribyte var 5:e år infört i UH-planen.
- Styrelsen genomförde en fastighetsbesiktning 2024-06-27. Ett 20-tal anmärkningar noterades varav de flesta blivit åtgärdade under hösten.
- Efter varje styrelsemöte har ordföranden skickat ut ett informationsbrev till medlemmarna med referat av relevanta delar av mötesprotokollet.
- Med anledning av begynnande röta på balkongpelare har samtliga balkongpelares nedre del ersatts med en metallfot. Årlig inoljning av pelarnas nedre del har införts i UH-planen.
- Brytskydd har monterats på entrédörrarna till trapphusen samt på dörrarna till vindarna.

**Årtal****Åtgärd**

2023

Ytterligare sex av föreningens 40 p-platser har försetts med elbilsladdning

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

Inga väsentliga periodiska åtgärder planeras i nuläget.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 6 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020 |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 227    | 276    | 362    | 282    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 087 | 11 230 | 11 394 | 11 563 | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 087 | 11 230 | 11 394 | 11 563 | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 12     | 15     | 16     | 19     | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 203    | 211    | 163    | 123    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 950    | 869    | 788    | 660    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 90     | 91     | 85     | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 039  | 969    | 866    | 776    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 322  | 3 037  | 2 760  | 2 340  | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -979   | -840   | -529   | -663   | 0    |
| Soliditet, %                           | 70     | 70     | 70     | 70     | 0    |

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

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

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

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

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

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

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

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

Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband samt individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften. Justering har gjorts för år 2022.

**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 avskrivningar och höga räntekostnader på föreningens lån, till största del då föreningen är ny.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 391 468kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter under 2025 med 3 % samt se över alternativ för att minska kostnaderna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 73 000 000                 | 0                                                                      | 0                         | 73 000 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 15 490 000                 | 0                                                                      | 0                         | 15 490 000                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 522 277                    | 0                                                                      | 157 134                   | 679 411                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>89 012 277</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>157 134</b>            | <b>89 169 411</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 714 336                 | -839 760                                                               | -157 134                  | -2 711 230                 |
| Årets resultat, kr                    | -839 760                   | 839 760                                                                | -979 023                  | -979 023                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 554 096</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 136 157</b>         | <b>-3 690 253</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>86 458 181</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-979 023</b>           | <b>85 479 158</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 866 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 554 096        |
| Årets resultat, kr                                  | -979 023          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -170 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 12 866            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 690 253</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 690 253</b> |

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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                  | 1   |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 3 321 853                | 3 037 369                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 22 403                   | 79 205                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 344 256</b>         | <b>3 116 573</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 305 757               | -1 171 337               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -314 940                 | -311 239                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -12 866                  | -30 473                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -58 696                  | -73 605                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -1 697 627               | -1 696 395               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 389 886</b>        | <b>-3 283 049</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-45 630</b>           | <b>-166 475</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 38 890                   | 15 424                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -972 283                 | -688 709                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-933 393</b>          | <b>-673 285</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-979 023</b>          | <b>-839 760</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-979 023</b>          | <b>-839 760</b>          |

## Tilläggsupplysning

|                                              |                   |                 |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Årets resultat                               | -979 023          | -839 760        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -170 000          | -166 000        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 12 866            | 30 473          |
| <b>Underskott</b>                            | <b>-1 136 157</b> | <b>-975 287</b> |

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         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8   | 119 653 678        | 121 351 306        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <b>119 653 678</b> | <b>121 351 306</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 500                | 500                |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>119 654 178</b> | <b>121 351 806</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |     | 3 424              | 5 927              |
| Övriga fordringar                              |     | 46 574             | 42 527             |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 496 977            | 605 509            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 182 426            | 238 800            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <b>729 402</b>     | <b>892 763</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11  | 1 500 000          | 1 000 000          |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | <b>1 500 000</b>   | <b>1 000 000</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 229 402</b>   | <b>1 892 763</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>121 883 580</b> | <b>123 244 569</b> |

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                    |                    |
| Insatser                                                 |     | 73 000 000         | 73 000 000         |
| Upplåtelseavgifter                                       |     | 15 490 000         | 15 490 000         |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 679 411            | 522 277            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                         |     | <b>89 169 411</b>  | <b>89 012 277</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                                      |     | -2 711 230         | -1 714 336         |
| Årets resultat                                           |     | -979 023           | -839 760           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                          |     | <b>-3 690 253</b>  | <b>-2 554 096</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>85 479 158</b>  | <b>86 458 181</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                              | 12  | 35 139 910         | 11 862 224         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>35 139 910</b>  | <b>11 862 224</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 13  | 538 364            | 24 264 684         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 212 606            | 196 746            |
| Övriga skulder                                           | 14  | 85 285             | 4 713              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 15  | 428 257            | 458 021            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>1 264 512</b>   | <b>24 924 164</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>121 883 580</b> | <b>123 244 569</b> |

**Kassaflödesanalys**

| Belopp i kr                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                         | -979 023                 | -839 760                 |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>  |                          |                          |
| Avskrivningar                                             | 1 697 627                | 1 696 395                |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                 | <b>718 604</b>           | <b>856 634</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>      |                          |                          |
| Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar        | 54 830                   | 221 711                  |
| Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder           | 66 668                   | -71 929                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                 | <b>840 102</b>           | <b>1 006 416</b>         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                             |                          |                          |
| Investering i anläggningstillgångar                       | 0                        | -49 310                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -448 634                 | -538 364                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                   | <b>391 468</b>           | <b>418 741</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                     | <b>1 605 509</b>         | <b>1 186 768</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                       | <b>1 996 977</b>         | <b>1 605 509</b>         |

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,5 %

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

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

Föreningen saknar underskottsavdrag.

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 6 950 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr.

## 2 Nettoomsättning

2024

2023

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                   | 2 801 328        | 2 435 976        |
| Årsavgift bostad el, moms     | 160 909          | 209 819          |
| Årsavgift bostad vatten, moms | 34 314           | 114 761          |
| Hyrer                         | 224 960          | 223 240          |
| Hyresbortfall                 | -940             | 0                |
| El garage och p-platser, moms | 60 600           | 34 373           |
| Gäst-/övernattningsrum        | 40 682           | 19 200           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>  | <b>3 321 853</b> | <b>3 037 369</b> |

## 3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgift/pantsättningsavgift     | 13 086        | 6 914         |
| Elstöd                                    | 0             | 57 919        |
| Bonus                                     | 3 088         | 3 000         |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 6 229         | 1 873         |
| Ersättning från försäkringsbolag          | 0             | 9 500         |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>             | <b>22 403</b> | <b>79 205</b> |

| 4 Driftskostnader                                         | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                                         | 141 862          | 25 937           |
| Elavgifter                                                | 307 826          | 331 124          |
| Uppvärmningsavgifter                                      | 221 759          | 231 447          |
| Vatten och avlopp                                         | 122 866          | 115 327          |
| Sophämtning                                               | 71 763           | 71 306           |
| Försäkringar                                              | 67 615           | 64 397           |
| Kabel-tv                                                  | 76 020           | 76 020           |
| Fastighetsskötsel                                         | 291 792          | 251 698          |
| Övriga kostnader                                          | 4 254            | 4 081            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                              | <b>1 305 757</b> | <b>1 171 337</b> |
| 5 Övriga externa kostnader                                | 2024             | 2023             |
| Revisionsarvoden                                          | 14 125           | 13 375           |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal            | 92 501           | 89 128           |
| Övriga förvaltningskostnader                              | 26 130           | 29 814           |
| Medlemsavgift HSB                                         | 18 950           | 18 950           |
| Personalkostnader - möten                                 | 4 033            | 7 202            |
| Överlåtelseavgift                                         | 12 603           | 6 514            |
| Förvaltaravtal                                            | 138 332          | 133 288          |
| Underhållsplan                                            | 8 266            | 12 969           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                     | <b>314 940</b>   | <b>311 240</b>   |
| 6 Underhåll enligt plan                                   | 2024             | 2023             |
| Underhåll enligt plan                                     | 12 866           | 30 473           |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>                        | <b>12 866</b>    | <b>30 473</b>    |
| 7 Personalkostnader och arvoden                           | 2024             | 2023             |
| Arvode styrelse                                           | 57 300           | 56 925           |
| Arvode föreningsvald revisor                              | 1 433            | 2 513            |
| Sociala avgifter (negativt pga för mycket uppbokat fg år) | -287             | 14 167           |
| Övriga personalkostnader                                  | 250              | 0                |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b>                | <b>58 696</b>    | <b>73 605</b>    |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2141               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 2021               |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 114 242 725        | 114 242 725        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 12 000 000         | 12 000 000         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggning                   | 49 310             | 0                  |
| Årets investering (laddstolpar)                             | 0                  | 49 310             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>126 292 035</b> | <b>126 292 035</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -4 940 729         | -3 244 335         |
| Årets avskrivningar                                         | -1 697 627         | -1 696 395         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-6 638 357</b>  | <b>-4 940 729</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>119 653 678</b> | <b>121 351 306</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 69 000 000         | 69 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 14 600 000         | 14 600 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>83 600 000</b>  | <b>83 600 000</b>  |
| Fastighetsbeteckning: Foajén 1                              |                    |                    |
| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
| Andel i HSB                                                 | 500                | 500                |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
| Upplupna ränteintäkter                                      | 1 250              | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 181 176            | 238 800            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   | <b>182 426</b>     | <b>238 800</b>     |
| 11 Övriga kortfristiga placeringar                          | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
| Sparkonto HSB                                               | 1 500 000          | 1 000 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                       | <b>1 500 000</b>   | <b>1 000 000</b>   |

| 12 Skulder till kreditinstitut                                                  |                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut                                                                    | Ränta nv datum  |                   |                   |
| SEB                                                                             | 4,49 2024-02-28 | 0                 | 12 042 620        |
| SEB                                                                             | 0,75 2024-02-28 | 0                 | 12 042 620        |
| SEB                                                                             | 0,90 2026-02-28 | 11 862 224        | 12 041 668        |
| Stadshypotek AB                                                                 | 3,84 2026-03-01 | 11 908 025        | 0                 |
| Stadshypotek AB                                                                 | 3,70 2027-03-01 | 11 908 025        | 0                 |
|                                                                                 |                 | <b>35 678 274</b> | <b>36 126 908</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                        |                 | 538 364           | 538 364           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                 | 0                 | 23 726 320        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                 | <b>35 139 910</b> | <b>11 862 224</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                                      |                 | 2 153 456         |                   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                 | 32 986 454        |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                       |                 |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                 |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                          |                 | 37 742 000        | 37 742 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                 |                 | <b>37 742 000</b> | <b>37 742 000</b> |
| 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut                     |                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)           |                 | 538 364           | 538 364           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)          |                 | 0                 | 23 726 320        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                           |                 | <b>538 364</b>    | <b>24 264 684</b> |
| 14 Övriga skulder                                                               |                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Redovisningskonto för momsskuld                                                 |                 | 4 193             | 3 777             |
| Personalens källskatt                                                           |                 | 17 619            | 0                 |
| Lagstadgade sociala avgifter                                                    |                 | 8 860             | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                                                     |                 | 54 613            | 937               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                                        |                 | <b>85 285</b>     | <b>4 713</b>      |

| 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                                          | 0              | 56 438         |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter           | 0              | 17 733         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 75 415         | 19 127         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 262 467        | 264 650        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 81 976         | 98 444         |
| Avtalsplacerade inbetalningar                             | 8 399          | 1 629          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>428 257</b> | <b>458 021</b> |

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Håkan Larsson

Svante Håkansson

Hampus Jansson

Anna Karlsson

Peter Johansson

Thomas Rehnström

Maria Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Bo Köpberg

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkalund 1 Norrköping, org.nr. 769635-1423

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkalund 1 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. 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 Björkalund 1 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Köpberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 16:25:00



**MARIA HEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 14:53:15



**SVANTE HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 15:31:10



**HAMPUS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 11:34:11



**ANNA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 10:19:45



**PETER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 15:22:27



**THOMAS REHNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 15:48:50



**BO KÖPBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 15:26:13



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 07:31:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Björkalund 1 Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO KÖPBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 15:31:20



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 07:30:48



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.