



 Sparande 187 kr/kvm	 Investeringsbehov 161 kr/kvm	 Skuldsättning 0 kr/kvm
 Räntekänslighet 0 %	 Energikostnad 222 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 587 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
187 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

5 = > 250 kr/kvm
4 = 201 - 250 kr/kvm
3 = 151 - 200 kr/kvm
2 = 100 - 150 kr/kvm
1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
161 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
0 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

5 = < 2 000 kr/kvm
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm
1 = > 15 000 kr/kvm

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
0 %

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

5 = < 4%
4 = 4–7%
3 = 7–10 %
2 = 10–20 %
1 = > 20 %

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
222 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
587 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 Kaffebacken i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0242 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 2		20 år	2025-12-31	1964
Spelet 7		20 år	2023-12-31	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19160
1	Lägenhet (hyresrätt)	39
7	Lokaler (hyresrätt)	969
Totalt 263 objekt		20168

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 51 st 2 rok, 81 st 3 rok, 69 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Engberg	Ordförande	2021-12-07	
Mona Widholm	Ledamot	2021-12-07	
Carina Karlsson	Ledamot	2020-12-15	
Madeleine Pettersson	Ledamot	2020-12-15	
Michael Larsson	Ledamot	2021-12-07	
Mia Colling	Ledamot	2021-12-07	
Per Eriksson	Ledamot	2021-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Engberg, Carina Karlsson, Madeleine Pettersson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes Engberg, Michael Larsson och Kalle Mellwing.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Inger Pettersson med Marie Lindberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan Axelsson (sammankallande), Lars Aronsson samt Daniel Lundahl, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Carl Mellwing fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%. Samtidigt höjdes hyror på förråd, lokaler, garahe och p-platser med 2%.

En förändring av årsavgiften är beslutad fr.om 2023-01-01 med +2% .
Samtidigt höjdes hyror på förråd, lokaler, garage och p-platser med 2%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-02.

Under året har vi bytt entrépartier samt renoverat spillvattenledningarna i källargångarna i samtliga hus. Även innergården har fått en uppsnyggning med bredare körbanor, ny kantsten, murar och nya cykelställ samt att all fasadbelysning och stolpbelysning bytts ut till modern ledbelysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Inglasning av balkonger
2004	Byte av fönster i samtliga lägenheter
2006	Övergång till kollektiv elmätning samt renovering av garagefasader
2008	Stamrenovering i form av relining
2010	Miljöhus uppfördes samt byte av undercentraler
2012	Montering av postboxar, Individuell elmätning återinfördes
2014	Byte av kallvattenledningar i källare
2018	Byte av samtliga garageportar samt byte av samtliga frånluftsfläktar
2019	Kollektiv anslutning till bredband, tv och telefoni genom Telia
2019	Digitalt bokningssystem för tvättstugor och andra gemensamma utrymmen
2020	Relining av dagvattenledningar
2020	Installation av 8 laddplatser för elbilar
2020	Renovering av Stora Samlingslokalen samt byte av staket vid samtliga marklägenheter
2021	Köp av övernattningslägenhet
2021	Renovering av träningslokalen
2021	Renovering av spillvattenledningar genom relining.
2021	Byte av samtliga källarytterdörrar
2022	Byte av entrépartier
2022	Förbättringar på innergården - breddning av körbanor, ny kantsten, nya murar, nya cykelställ och nya armaturer för stolpbelysning och fasadbelysning.

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

Under de närmaste 5 åren planeras renovering av tak och därefter intallation av solceller. Vi planerar även att under denna tid byta lägenhetsdörrarna.

Årtal	Ändamål
2023	Byte av dörrar till marklägenheterna
2023	Byte av VVS-kulvertar
2024	Renovering av tak / installation av solceller
2025	Byte av lägenhetsdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 29 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 348.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	187	158	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	194	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	498	509	458	482	451
Årsavgifter, kr/kvm	587	575	565	558	562
Totala intäkter, kr/kvm	599	587	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 403	13 187	13 009	12 800	12 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 590	2 125	1 901	2 589	2 527
Soliditet, %	93	90	92	91	92

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt räknas inte bakåt i tiden.

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	2 511 884	0	0	2 511 884
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 516 015	0	-102 193	5 413 822
S:a bundet eget kapital, kr	8 027 899	0	-102 193	7 925 706
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 586 277	2 124 779	102 193	18 813 248
Årets resultat, kr	2 124 779	-2 124 779	2 590 389	2 590 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 711 056	0	2 692 582	21 403 637
S:a eget kapital, kr	26 738 955	0	2 590 389	29 329 343

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 599 000 kr samt ianspråktagande skett med 701 193 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	18 711 055
Årets resultat, kr	2 590 389
Reservation till underhållsfond, kr	-599 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	701 193
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 403 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 403 637

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 402 724	13 187 407
Övriga rörelseintäkter	3	339 122	188 505
Summa rörelseintäkter		13 741 847	13 375 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 860 873	-8 017 191
Övriga externa kostnader	5	-615 973	-600 877
Underhåll enligt plan	6	-701 193	-717 233
Personalkostnader och arvoden	7	-549 514	-560 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-486 425	-338 543
Övriga rörelsekostnader	8	0	-1 084 498
Summa rörelsekostnader		-11 213 978	-11 319 300
Rörelseresultat		2 527 869	2 056 612
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 317	68 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797	-38
Summa finansiella poster		62 520	68 167
Resultat efter finansiella poster		2 590 389	2 124 779
Årets resultat		2 590 389	2 124 779

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 590 389	2 124 779
Reservering till fond yttre underhåll	-599 000	-1 497 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	701 193	717 233
Överskott	2 692 581	1 345 012

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	2022-08-31	2021-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	9	14 883 501	8 990 997
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	181 042	202 767
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	11	0	1 224 403
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 064 543	10 418 167
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 065 043	10 418 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 152	19 548
Övriga fordringar		58 273	7 092
Avräkningskonto HSB Östra		2 654 034	6 340 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	522 369	522 512
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 238 828	6 889 287
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	13 300 000	12 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		13 300 000	12 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	3 750	200
<i>Summa kassa och bank</i>		3 750	200
Summa omsättningstillgångar		16 542 578	19 189 487
SUMMA TILLGÅNGAR		31 607 621	29 608 154

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 511 884	2 511 884
Fond för yttre underhåll		5 413 822	5 516 015
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 925 706	8 027 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 813 248	16 586 277
Årets resultat		2 590 389	2 124 779
<i>Summa fritt eget kapital</i>		21 403 637	18 711 055
Summa eget kapital		29 329 343	26 738 954
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		419 029	1 102 716
Aktuella skatteskulder		24 434	40 241
Övriga skulder	16	391 236	386 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 443 579	1 339 442
Summa kortfristiga skulder		2 278 278	2 869 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 607 621	29 608 154

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 0,8 %

Miljöhus 5 %

Garage 1,7%

Suteränggarage 2,4 %

Förbättring gården har avskrivning gjort 1 månad, Nya entrépartier har avskrivning gjorts 4 månader och Relining spillvatten har gjorts på 10 månader under året.

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 .

2 Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter	11 260 356	11 039 760
Hyrer	890 890	863 804
Hysesbortfall	-69 331	-63 859
Intäkter elavgifter och bredband	1 320 809	1 347 702
Summa nettoomsättning	13 402 724	13 187 407

3 Övriga rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Gemensamhetslokal	11 600	2 600
Gästrum / Övernattningsrum	25 608	31 150
Överlåtelseavgift	28 830	27 335
Pantförskrivningsavgift	19 131	18 988
Bonus	105 610	17 720
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	148 343	61 277
Ersättning från försäkringsbolag	0	29 435
Övriga rörelseintäkter	339 122	188 505

4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	2 375
Löpande underhåll	852 351	581 487
Elavgifter	1 109 431	913 554
Uppvärmningsavgifter	2 612 142	2 309 559
Vatten och avlopp	747 763	688 928
Sophämtning	276 061	258 144
Övrig renhållning	9 828	7 920
Försäkringar	245 527	236 268
Tomträttsavgäld	362 684	362 684
Kabel-tv	698 292	688 021
Fastighetsskötsel	1 466 600	1 472 733
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	448 674	429 014
Övriga kostnader	31 520	66 503
Summa driftskostnader	8 860 873	8 017 191
5 Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Revisionsarvoden	20 625	20 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	361 046	350 772
Övriga förvaltningskostnader	63 600	42 603
Konsultarvoden	2 251	19 544
Bankkostnader	1 416	0
Medlemsavgift HSB	88 690	88 910
Möteskostnader	8 588	6 504
Medlemsaktiviteter	10 846	4 203
Fritidsverksamhet	4 395	11 462
Överlåtelseavgift	47 961	46 323
Inkasso	6 555	9 932
Summa övriga externa kostnader	615 973	600 877
6 Underhåll enligt plan	2021/2022	2020/2021
Underhåll enligt plan	701 193	717 233
Summa underhåll enligt plan	701 193	717 233
7 Personalkostnader och arvoden	2021/2022	2020/2021
Styrelsearvoden	72 804	110 000
Sammanträdesersättning	33 794	0
Arvode vicevärd	306 900	304 800
Arvode föreningsvald revisor	7 006	6 820
Övriga arvoden	8 250	10 875
Kostnadsersättningar	0	205
Sociala avgifter	120 760	128 257
Summa personalkostnader och arvoden	549 514	560 958

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2021/2022	2020/2021
Köp av övernattningslägenhet	0	1 084 498
Summa övriga rörelsekostnader	0	1 084 498
9 Byggnader och markanläggningar	2022-08-31	2021-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 355 167	29 978 133
Årets investering byggnader (Relining spillvatten)	2 010 267	1 377 034
Årets investering byggnad (Nya entrépartier)	2 691 301	0
Årets investering byggnader (förbättring gården)	1 655 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 712 371	31 355 167
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 364 170	-22 040 110
Avskrivningar på byggnader	-457 801	-324 060
Avskrivning på markanläggningar	-6 898	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 828 870	-22 364 170
Utgående redovisat värde	14 883 501	8 990 997
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	184 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 876 000	2 446 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 105 000	3 105 000
Totalt taxeringsvärde	289 981 000	243 551 000
Fastighetsbeteckning: Spelet 2 och Spelet 7		
10 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-08-31	2021-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	217 250	0
Årets investeringar	0	217 250
Utgående anskaffningsvärde	217 250	217 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 483	0
Årets avskrivning enligt plan	-21 725	-14 483
Utgående avskrivning enligt plan	-36 208	-14 483
Utgående redovisat värde	181 042	202 767

11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2022-08-31	2021-08-31
Ingående värde	1 224 403	0
Omklassificering till byggnad	-1 224 403	1 224 403
Utgående redovisat värde	0	1 224 403
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 369	522 512
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 369	522 512
14 Övriga kortfristiga placeringar	2022-08-31	2021-08-31
Räntebärande konto HSB	13 300 000	12 300 000
Summa kortfristiga placeringar	13 300 000	12 300 000
15 Kassa och bank	2022-08-31	2021-08-31
Bankkonto 1	3 750	200
Summa kassa och bank	3 750	200
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0
16 Övriga skulder	2022-08-31	2021-08-31
Utgående moms 25%	28 869	0
Ingående moms 25%	-15 984	0
Personalens källskatt	7 672	7 672
Lagstadgade sociala avgifter	8 035	8 036
Övriga kortfristiga skulder	15 707	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	346 936	371 093
Summa övriga kortfristiga skulder	391 236	386 801
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	370 829	390 292
Uttag under året	-24 157	-19 199
Fond för lgh 49 som nu är hyreslgh		-264
Utgående värde	346 936	370 829

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna arvoden	84 443	83 527
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 000	26 744
Förutbetalda hyror och avgifter	1 082 162	1 053 245
Förutbetalda hyresintäkter	5 454	5 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 500	150 913
Avtalsplacerade betalningar	8 020	19 654
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 443 579	1 339 442

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Claes Engberg

Madeleine Pettersson

Mona Widholm

Per Eriksson

Michael Larsson

Mia Colling

Carina Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Inger Pettersson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaffebacken i Norrköping, org.nr. 725000-0242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaffebacken i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 - Bostadsrättskollen, som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-14).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 Kaffebacken i Norrköping för räkenskapsåret 2021 09 01 - 2022 08 31 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 revisorssed 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

Inger Petterson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kaffebacken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 16:24:31



MADELEINE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 16:02:32



MONA WIDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 11:21:56



PER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 12:10:20



MICHAEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 19:36:34



MIA COLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 13:43:12



CARINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 21:15:51



INGER PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-10 kl. 16:40:12



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 08:31:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kaffebacken i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 14:58:36



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-11 kl. 08:30:50



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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.