



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Solskenet i Norrköping

 Sparande 263 kr/kvm	 Investeringsbehov 236 kr/kvm	 Skuldsättning 10 051 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 191 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 879 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
263 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
236 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
10 051 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
13 %

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
191 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
879 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 Solskenet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-5962 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tändstickan 2	2015-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 130
Totalt 79 objekt		3 130

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Max Jakobsson	Ordförande	2023-05-09
Agneta Torndahl	Ledamot	2024-05-14
Per Karlsson	Ledamot	2024-05-14
Lars-Olof Evert Johansson	Ledamot	2023-05-09
Claudia Marin	Ledamot utsedd av HSB	2020-10-02
Michelle Franzén	Ledamot	2024-05-14



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Max Jakobsson, Agneta Torndal, Lars-Olof Evert Johansson,

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Torndahl, Lars-Olof Evert Johansson och Max Jakobsson.

Revisorer har varit: Stig Sven Erik Fjärstedt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Nimstrand (sammankallande) och Tuula Hjelm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 våren 2024.

Under året (2024) har inga större åtgärder utförts utöver planerat underhåll där de största sakerna som har utförts är OVK-besiktning och byte av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Solcellsanläggning installerades.
2022	4 stycken laddstolpar installerades.
2022	Uteplats färdigställd
2022	1 st gästparkering tillkommit. Breddning av 3st P-platser
2023	Stamspolning tidigarelagd och utförd 2023-05-30
2024	Byte av 70 st brandvarnare i samtliga 42 lgh. OVK-besiktning, FT/FTX-system i lägenheter.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Träpanel, 2 ggr strykning 74 kvm och 53 kvm
2025	Vindskivor, 1 gg strykning 8 m och 14 m
2025	Div rep/målning utvändigt-invändigt
2027	Dörrar stål, 2 ggr strykning in- och utsida, 2 st
2027	Rensning ventkanaler, FT-system, lägenheter
2027	OVK-besiktning, FT/FTX-system i lägenheter.
2027	Byte av 2 st batterier brandlarm skåp i styrelserummet
2028	Byte av batteri till rökluckor, 3 st
2029	Byte av 2 st växelriktare solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	263	313	304	335	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 051	10 690	10 821	10 946	11 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 051	10 690	10 821	10 946	11 073
Räntekänslighet, %	13	14	15	15	0
Energikostnad, kr/kvm	191	198	170	158	0
Årsavgifter, kr/kvm	879	875	808	734	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	943	952	911	867	0
Nettoomsättning, tkr	2 934	2 916	2 733	2 671	2 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	128	-11	212	226
Soliditet, %	67	66	66	65	65

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter och totala intäkter) 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 och 2023.

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

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 och 2023.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 238 367 kr, vilket förklaras med en amortering på 2 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 263 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 8 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 072 000	0	0	50 072 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 363 000	0	0	15 363 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 449 010	0	412 167	2 861 177
S:a bundet eget kapital, kr	67 884 010	0	412 167	68 296 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 282 655	127 758	-412 167	-2 567 064
Årets resultat, kr	127 758	-127 758	-81 740	-81 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 154 897	0	-493 907	-2 648 804
S:a eget kapital, kr	65 729 113	0	-81 740	65 647 373

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 512 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 833 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	-2 154 897
Årets resultat, kr	-81 740
Reservation till underhållsfond, kr	-512 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 833
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 648 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 648 804

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 933 753	2 916 392
Övriga rörelseintäkter	3	16 282	61 493
Summa rörelseintäkter		2 950 035	2 977 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 503 913	-1 527 523
Övriga externa kostnader	5	-238 201	-238 021
Personalkostnader och arvoden	6	-72 701	-81 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-804 094	-804 094
Summa rörelsekostnader		-2 618 909	-2 651 159
Rörelseresultat		331 127	326 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 277	87 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 144	-286 480
Summa finansiella poster		-412 867	-198 967
Resultat efter finansiella poster		-81 740	127 758
Årets resultat		-81 740	127 758

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 025 949	94 830 043
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		94 025 949	94 830 043
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 026 449	94 830 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	382
Avräkningskonto HSB		795 743	2 434 110
Övriga fordringar	9	1 835	1 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	108 418	169 722
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		905 996	2 606 012
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 700 000	2 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 700 000	2 300 000
Summa omsättningstillgångar		3 605 996	4 906 012
SUMMA TILLGÅNGAR		97 632 445	99 736 555

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 435 000	65 435 000
Fond för yttre underhåll		2 861 177	2 449 010
Summa bundet eget kapital		68 296 177	67 884 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 567 064	-2 282 655
Årets resultat		-81 740	127 758
Summa fritt eget kapital		-2 648 804	-2 154 897
Summa eget kapital		65 647 373	65 729 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 418 750	11 641 000
Summa långfristiga skulder		19 418 750	11 641 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 041 000	21 818 750
Leverantörsskulder		81 992	137 340
Övriga skulder	14	26 691	28 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	416 639	381 690
Summa kortfristiga skulder		12 566 322	22 366 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 632 445	99 736 555

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-81 740	127 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	804 094	804 094
Kassaflöde från löpande verksamhet	722 353	931 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	61 650	18 466
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-22 370	77 375
Kassaflöde från löpande verksamhet	761 633	1 027 693
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	157 008
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-400 000
Årets kassaflöde	-1 238 367	784 701
Likvida medel vid årets början	4 734 110	3 949 409
Likvida medel vid årets slut	3 495 743	4 734 110

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 111 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,85 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	2 483 892	2 435 244
Hyrer	173 800	167 600
Årsavgift bostad el och vatten, moms	195 281	235 228
Intäkter såld el	10 220	7 760
Årsavgift Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	70 560	70 560
Summa nettoomsättning	2 933 753	2 916 392

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelseavgift	5 062	7 573
Bonus	2 113	2 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	9 107	6 594
Elstöd	0	45 326
Övriga rörelseintäkter	16 282	61 493

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	223 205	249 177
Underhåll enligt plan	99 833	92 976
Elavgifter	202 308	189 527
Uppvärmningsavgifter	284 069	319 972
Vatten och avlopp	110 120	109 290
Sophämtning	63 038	64 557
Övrig renhållning	7 018	3 801
Försäkringar	57 923	55 661
Kabel-tv	69 900	69 861
Fastighetsskötsel	383 953	366 577
Övriga kostnader	2 546	6 123
Summa driftskostnader	1 503 913	1 527 523

Fastighetsskötsel är 23 tkr högre på grund av felperiodiserad tidigare år.

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	10 750	16 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	92 172	114 350
Övriga förvaltningskostnader	10 706	13 853
Medlemsavgift HSB	18 290	18 290
Personalkostnader - möten	6 004	6 693
Överlåtelseavgift	5 062	7 573
Förvaltaravtal	89 134	56 838
Underhållsplan	6 083	4 174
Summa övriga externa kostnader	238 201	238 021

6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	42 975	39 000
Arvode föreningsvald revisor	1 600	2 000
Sammanträdesersättning	16 800	22 911
Övriga arvoden	0	2 500
Sociala avgifter	11 326	14 361
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	72 701	81 522

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 093 683	92 250 692
Ingående anskaffningsvärde mark	9 300 000	9 300 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	159 671	159 671
Årets investering solceller (investeringsmoms)	0	-157 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 553 354	101 553 355
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 723 311	-5 919 218
Avskrivningar på byggnader	-788 126	-788 126
Avskrivning markanläggning	-15 967	-15 967
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 527 405	-6 723 311
Utgående redovisat värde	94 025 949	94 830 044
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
Totalt taxeringsvärde	86 400 000	86 400 000
Fastighetsbeteckning	Tändstickan 2	
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
9 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 835	1 799
Summa andra långfristiga fordringar	1 835	1 799
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 418	169 722
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 418	169 722
11 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	2 700 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar	2 700 000	2 300 000

12 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

2023-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek AB	0,71	2024-01-30		0	10 177 750
Stadshypotek AB	3,52	2027-01-30		8 177 750	0
Stadshypotek AB	1,11	2024-12-30		0	11 641 000
Stadshypotek AB	2,93	2026-12-30		11 641 000	0
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-30		11 641 000	11 641 000
				31 459 750	33 459 750

Nästa års amortering beräknas uppgå till	400 000	400 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till	11 641 000	21 418 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 418 750	11 641 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	29 459 750

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	36 511 000	36 511 000
Summa ställda säkerheter	36 511 000	36 511 000

13 Skulder till kreditinstitut

2024-12-31

2023-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	400 000	400 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	11 641 000	21 418 750
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 041 000	21 818 750

14 Övriga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Redovisningskonto för momsskuld	2 585	2 653
Personalens källskatt	14 624	15 322
Lagstadgade sociala avgifter	9 482	10 687
Summa övriga kortfristiga skulder	26 691	28 662

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna arvoden	2 000	4 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	600	1 414
Upplupna räntekostnader	49 575	12 445
Förutbetalda hyror och avgifter	272 731	254 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 733	108 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 639	381 690

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Max Jakobsson

Per Karlsson

Agneta Torndahl

Lars-Olof Evert Johansson

Michelle Franzén

Claudia Marin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Stig Sven Erik Fjärstedt
Av föreningen vald revisorMaria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solskenet i Norrköping, org.nr. 716402–5962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solskenet i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solskenet i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231 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

Stig Sven Erik Fjärstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAX JAKOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:24:55



PER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 13:04:21



AGNETA TORNDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 15:12:02



LARS-OLOF EVERT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 13:51:34



MICHELLE FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 19:46:49



CLAUDIA MARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 08:54:32



STIG SVEN ERIK FJÄRSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:59:21



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 15:43:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STIG SVEN ERIK FJÄRSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 09:00:44



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 15:43:28



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.