



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 192 kr/kvm	 Investeringsbehov 226 kr/kvm	 Skuldsättning 14 061 kr/kvm
 Räntekänslighet 18 %	 Energikostnad 255 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 892 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Promenaden i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
192 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
226 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
14 061 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
18 %

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
255 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
892 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 Promenaden i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769631-0916 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
20-0179-1 Mässingen 2	2016-12-20	2018

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. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	144
36	garageplatser	0
3	p-platser	0
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 446
Totalt 102 objekt		4 590

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 19 st 2 rok, 36 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sebastian Daneli	Ordförande	2023-06-08
Lars-Erik Lenell	Ledamot	2023-06-08
Roger Bäckström	Ledamot	2023-06-08
Lovisa Ihlström	Ledamot	2023-06-08
Edin Maslesa	Ledamot	2023-06-08
Robin Norrvik	Ledamot	2023-06-08
Thomas Karagöl	Ledamot	2023-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Erik Lenell, Thomas Karagöl och Roger Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Sebastian Daneli, Lovisa Ihlström, Edin Maslesa och Thomas Karagöl.

Revisorer har varit: Amandus Björling vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tilda Jansson (sammanställande), samt Steven Wallace, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

5-års besikting utförd hösten 2023.

Föreningen har ansökt om och fått utbetalt elstöd 118 985 kr

Lån 625426, belopp 21 268 626 kr, är Stibor 3mån med fast påslag på 0,59%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	OVK - besiktning i enlighet med liggande Underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2023 - 2028	Inga i dag kända åtgärder planeras, utöver i underhållsplanen upptagna åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	289	298	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 061	14 381	14 861	15 014	15 167
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 516	14 847	15 342	0	0
Räntekänslighet, %	18	20	21	0	0
Energikostnad, kr/kvm	255	207	188	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	892	805	728	714	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	83	77	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 098	939	910	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 723	4 290	4 178	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 625	-1 221	-1 137	-1 241	-1 015
Soliditet, %	65	65	65	65	65

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

I nyckeltalen årsavgifter och årsavgifter/totala intäkter har intäkter för individuellt debiterad el och varmvatten tillkomit för åren 2022 och 2023, i enlighet med BFNAR 2023:1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %

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	111 150 000	0	0	111 150 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 000 000	0	0	20 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	637 062	0	117 000	754 062
S:a bundet eget kapital, kr	131 787 062	0	117 000	131 904 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 415 624	-1 221 295	-117 000	-5 753 919
Årets resultat, kr	-1 221 295	1 221 295	-1 625 303	-1 625 303
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 636 919	0	-1 742 303	-7 379 222
S:a eget kapital, kr	126 150 143	0	-1 625 303	124 524 840

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 117 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 636 919
Årets resultat, kr	-1 625 303
Reservation till underhållsfond, kr	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 379 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 379 222

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 704 274	4 270 330
Övriga rörelseintäkter	3	335 554	41 385
Summa rörelseintäkter		5 039 828	4 311 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 193 593	-1 728 919
Övriga externa kostnader	5	-409 041	-359 114
Underhåll enligt plan	6	0	-41 938
Personalkostnader och arvoden	7	-50 374	-104 621
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 505 370	-2 505 370
Summa rörelsekostnader		-5 158 378	-4 739 962
Rörelseresultat		-118 550	-428 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 173	6 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521 926	-799 693
Summa finansiella poster		-1 506 753	-793 047
Resultat efter finansiella poster		-1 625 303	-1 221 295
Årets resultat		-1 625 303	-1 221 295
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-1 625 303	-1 221 295
Reservering till fond yttre underhåll		-117 000	-106 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	41 938
Underskott		-1 742 303	-1 285 357

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	188 397 012	190 902 383
Summa materiella anläggningstillgångar		188 397 012	190 902 383
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		188 397 512	190 902 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 692	16 098
Övriga fordringar		32 588	0
Avräkningskonto HSB Östra		855 749	1 561 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		243 661	214 619
Summa kortfristiga fordringar		1 265 690	1 792 098
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	600 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	589	0
Summa kassa och bank		589	0
Summa omsättningstillgångar		1 866 279	2 292 098
SUMMA TILLGÅNGAR		190 263 791	193 194 981

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 150 000	111 150 000
Upplåtelseavgifter		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		754 062	637 062
Summa bundet eget kapital		131 904 062	131 787 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 753 919	-4 415 624
Årets resultat		-1 625 303	-1 221 295
Summa fritt eget kapital		-7 379 222	-5 636 919
Summa eget kapital		124 524 840	126 150 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	64 305 880	43 271 662
Summa långfristiga skulder		64 305 880	43 271 662
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	234 408	22 737 442
Leverantörsskulder		359 793	184 874
Aktuella skatteskulder		151 027	85 900
Övriga skulder	14	23	297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	687 821	764 663
Summa kortfristiga skulder		1 433 072	23 773 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 263 791	193 194 981

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 625 303	-1 221 295
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 505 370	2 505 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	880 067	1 284 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-179 224	20 063
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	162 930	70 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	863 772	1 374 623
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 468 816	-2 203 224
Årets kassaflöde	-605 044	-828 601
Likvida medel vid årets början	2 061 381	2 889 983
Likvida medel vid årets slut	1 456 337	2 061 382

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 1,49 %

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

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 13 907 600 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 0 kr.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter	3 566 208	3 302 124
Hysesbortfall garage, ej moms	-54	0
Hyrer	774 975	681 036
Hysesbortfall p-platser, ej moms	0	-500
Hysesavdrag, ej moms	-42 555	0
Varmvatten moms	103 007	89 917
El garage och p-platser, moms	8 168	8 897
Gemensamhetslokal	0	1 500
El moms	294 525	187 355
Summa nettoomsättning	4 704 274	4 270 330

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	6 626	0
Överlåtelseavgift	8 033	3 656
Pantförskrivningsavgift	4 200	16 292
Bonus	11 834	8 841
Elstöd	118 985	
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	134 317	12 596
Ersättning från försäkringsbolag	51 558	0
Övriga rörelseintäkter	335 554	41 385
4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	272 662	90 068
Elavgifter	452 220	363 421
Uppvärmningsavgifter	596 553	445 321
Vatten och avlopp	122 770	141 958
Sophämtning	112 627	84 408
Övrig renhållning	0	8 420
Försäkringar	63 495	62 966
Kabel-tv	173 824	174 065
Snörenhållning	46 687	17 788
Fastighetsskötsel	272 496	268 731
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	59 020	59 020
Bevakningskostnader	0	6 482
Brandskydd	2 231	2 061
Förbrukningsinventarier	17 082	4 210
Förbrukningsmaterial	1 926	0
Summa driftskostnader	2 193 593	1 728 919
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Konstaterade förluster på hyresfordringar	4 305	0
Revisionsarvoden	16 000	10 836
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	115 182	120 148
Avtal vicevårdsuppdrag	151 875	131 324
Övriga förvaltningskostnader	16 560	8 822
Konsultarvoden	52 627	32 077
Medlemsavgift HSB	24 890	24 890
Möteskostnader	7 781	9 055
Överlåtelseavgift	8 033	19 948
Pantförskrivningsavgift	4 200	0
Inkasso	277	2 015
Underhållsplan	7 313	0
Summa övriga externa kostnader	409 041	359 114

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	0	41 938
Summa underhåll enligt plan	0	41 938

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	33 830	51 816
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 833
Sammanträdesersättning	4 400	19 200
Övriga arvoden	0	5 213
Sociala avgifter	9 144	24 560
Summa personalkostnader och arvoden	50 374	104 621

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2138	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2018	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	167 944 750	167 944 750
Ingående anskaffningsvärde mark	33 600 000	33 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 544 750	201 544 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 642 367	-8 136 997
Årets avskrivningar	-2 505 370	-2 505 370
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 147 738	-10 642 367
Utgående redovisat värde	188 397 012	190 902 383
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	302 000	302 000
Totalt taxeringsvärde	133 902 000	133 902 000

Fastighetsbeteckning: Mässingen 2

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar		2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB		600 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	500 000
11 Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto 1		589	0
Summa kassa och bank		589	0
12 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,010 2026-09-30	22 268 626	22 503 034
Stadshypotek AB	3,720 2024-10-30	21 003 036	21 003 036
Stadshypotek AB	4,626 2024-09-30	21 268 626	22 503 034
		64 540 288	66 009 104
Nästa års amortering beräknas uppgå till		234 408	468 816
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		43 506 070	22 268 626
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		20 799 810	43 271 662
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		937 632	1 875 264
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta l		63 368 248	63 665 024
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		70 322 000	70 322 000
Summa ställda säkerheter		70 322 000	70 322 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		234 408	468 816
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		43 506 070	22 268 626
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 740 478	22 737 442

14 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	23	297
Summa övriga kortfristiga skulder	23	297

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	38 680	64 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	11 991	20 109
Upplupna räntekostnader	198 303	225 857
Förutbetalda hyror och avgifter	351 380	301 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 819	141 635
Förskottsbetalda hyror och avgifter	162	0
Avtalsplacerade betalningar	7 486	11 627
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	687 821	764 663

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Sebastian Daneli

Lars-Erik Lenell

Roger Bäckström

Edin Maslesa

Lovisa Ihlström

Robin Nornvik

Thomas Karagöl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Amandus Björling
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Promenaden i Norrköping, org.nr. 769631-0916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Promenaden i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Promenaden i Norrköping för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Amandus Björling
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SEBASTIAN DANIELI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:04:24



ROBIN NORNVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:07:49



LARS-ERIK LENELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:53:29



EDIN MASLESA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:20:23



ROGER BÄCKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:57:05



LOVISA IHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 20:55:32



THOMAS KARAGÖL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:17:21



AMANDUS BJÖRLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:58:54



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:16:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

AMANDUS BJÖRLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:42:59



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 13:16:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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