



 Sparande 32 kr/kvm	 Investeringsbehov 207 kr/kvm	 Skuldsättning 755 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 238 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 664 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Bergslaget i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
32 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
207 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
755 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
1 %

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
238 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
664 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 Bergslaget i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-1315 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Norrköping kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Beckershov 5	Norrköpings Kommun	20 år	2036-01-01	1956

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	garageplatser	0
21	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 752
Totalt 87 objekt		3 752

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 18 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann Dafgård	Ordförande	2022-12-08
Malin Thunholm	Ledamot	2023-11-09
Egil Wright	Ledamot	2023-11-09
Mats Persson	Ledamot	2023-11-09
Anna Kaihola	Ledamot	2023-11-09
Ulf Nilsson	Ledamot	2022-12-08
Peter Karlsson	HSB Ledamot	2023-03-16
Peter Hagelin	Suppleant	2023-11-09
Johnny Ahl	Suppleant	2022-12-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Dafgård, Ulf Nilsson, MalinThunholm, Peter Hagelin och Johny Ahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Dafgård, Anna Kaihola och Malin Thunholm.

Revisorer har varit: Anna-Lena Jansson med Erik Kjellgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Grabski som sammankallande (ersättare för Ulla-Marie Nilsson), samt Katarina Colldin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-09.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Ärendet på extrastämman var i huvudsak fastställande av nya stadgar samt förslag från styrelse att införa individuell mätning och debitering av hushållsel (IMD).

Stämman **beslutade** att fastsälla de nya stadgarna och avslå förslag om IMD.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-03.



Då föreningen haft upprepade vattenläckage under de senaste åren har vi i år genomfört besikningar av tak och vind och vi planerar för vidare åtgärder under kommande verksamhetsår. Vi har förvaltat fastigheten utvändigt och invändigt med mindre reparationer samt underhåll av trädgård och lekplats. Föreningen har haft två gemensamma städ- och trivseldagar och vi har påbörjat en översyn av våra två skyddsrum.

- Besiktning av tak och vind
- Besiktning och åtgärd av elledningar och kontakter i källaren
- Renovering av torkrum och mangelrum
- Besiktning av lekplatsen
- Polering av källargolv
- En förändring av priser på garage och p-platser är registrerade per 25-01-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986/87	Utfördes en genomgripande yttre fastighetsrenovering, som omfattade tak, fönster, balkonger, tilläggsisolering och uppsättning av fasadtegel samt iordningställdes utemiljön.
1995	Gjordes utbyte av stamledningar med därtill hörande ventilbyten och renovering av samtliga badrum/WC, med undantag av stamledningar i lägenhet 3 och 10.
2014	Installation av solceller på taket.
2017/18	Stora underhålls- och reparationsarbeten har genomförts. Montering av fågelskydd, reparation av dagvattenstammar samt grävning och upprustning av lekplats. Styrelsen har även bytt stuprör och hängrännor, satt upp gångbrygga och skyddsräcken på taket.
2018/19	Utfördes byte av undercentral och byte av termostater för radiatorerna, samt byte av stamventiler i källargången. Reparation och relining av avloppsstam i källaren åtgärdades även. Vinden tilläggsisolerades. Renovering av badrum/WC samt stamledningar och golvbrunnar åtgärdades i Renovering av torkrum och mangelrumlägenhet 3 och 10 (detta för att komplettera stambytet 1995 som lägenhet 3 & 10 inte deltog i).
2019/20	OVK-besiktning har utförts i fastigheten. Nya fönsterbleck till samtliga fönster mot Bergslagsgatan har åtgärdats. Nya dörrar till källarna samt målning och ny ytterbelysning med rörelsedetektorer till källargångar. Utvändig lackering av samtliga entrédörrar/partier. Avtalet med Telia avseende bredband/TV och IP-telefoni har omförhandlats.
2021/22	Installation och driftsättning av det elektroniska lås- och bokningssystemet. Installation av nya säkerhetsdörrar till källare och gemensamma utrymmen. Installation av gemensam hjärtstartare i källaren. Installation av ventilationssystem i föreningens gillestuga
2024	Renovering av tork- och mangelrum. Reparation av elledningar och kontakter i källaren. Relining av spillvattenstammar mellan portar 63 - 65.
2024	Spolning och filmning av dräneringsrör utmed Bergslagsgatan

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

- Reparation av tak/vind
- OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	32	91	196	192	0
Skuldsättning, kr/kvm	755	767	780	792	805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	755	767	780	792	805
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	238	239	187	166	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	641	635	632	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	708	711	688	688	666
Nettoomsättning, tkr	2 622	2 566	2 524	2 487	2 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	-755	2	381	501	0
Soliditet, %	55	59	59	57	54

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet och energikostnad) har inte räknats ut för år 2019/2020.

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. *För 2023/2024 har resultatet justerats då intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.*

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, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften. Justering har gjorts för tidigare år.*

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 kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär, ökade räntekostnader på föreningens lån samt avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 289 732 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 32 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter 2025-01-01 med 10 %.

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	180 005	0	0	180 005
Underhållsfond, kr	892 363	0	-320 642	571 721
S:a bundet eget kapital, kr	1 072 368	0	-320 642	751 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 833 115	1 973	320 642	4 155 730
Årets resultat, kr	1 973	-1 973	-755 348	-755 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 835 088	0	-434 706	3 400 382
S:a eget kapital, kr	4 907 456	0	-755 348	4 152 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt ianspråktagande skett med 457 642 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	3 835 089
Årets resultat, kr	-755 348
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	457 642
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 400 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 400 383

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 621 977	2 565 578
Övriga rörelseintäkter	3	34 360	102 300
Summa rörelseintäkter		2 656 337	2 667 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 192 134	-1 937 117
Övriga externa kostnader	5	-210 461	-200 363
Underhåll enligt plan	6	-457 642	-25 938
Personalkostnader och arvoden	7	-159 242	-163 029
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-340 121	-312 095
Summa rörelsekostnader		-3 359 599	-2 638 542
Rörelseresultat		-703 262	29 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 316	24 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 402	-52 341
Summa finansiella poster		-52 086	-27 363
Resultat efter finansiella poster		-755 348	1 973
Årets resultat		-755 348	1 973

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-755 348	1 973
Reservering till fond yttre underhåll	-137 000	-145 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	457 642	25 938
Underskott	-434 706	-117 089

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 153 327	5 485 382
Inventarier	9	24 870	32 936
Pågående nyanläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 178 197	5 518 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 178 697	5 518 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 659	175 545
Avräkningskonto HSB Östra		1 337 077	976 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 804	101 003
Summa kortfristiga fordringar		1 505 539	1 253 357
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	850 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		850 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		2 355 539	2 753 357
SUMMA TILLGÅNGAR		7 534 236	8 272 175

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		180 005	180 005
Fond för yttre underhåll		571 721	892 363
<i>Summa bundet eget kapital</i>		751 726	1 072 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 155 730	3 833 115
Årets resultat		-755 348	1 973
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 400 382	3 835 089
Summa eget kapital		4 152 109	4 907 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	756 000	1 082 834
Summa långfristiga skulder		756 000	1 082 834
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 075 831	1 796 009
Leverantörsskulder		113 546	51 357
Aktuella skatteskulder		20 359	19 512
Övriga skulder (moms)		565	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	415 826	415 006
Summa kortfristiga skulder		2 626 127	2 281 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 534 236	8 272 175

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-755 348	1 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	340 121	312 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	-415 226	314 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	108 086	-75 897
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	64 421	43 516
Kassaflöde från löpande verksamhet	-242 720	281 688
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-47 687
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-47 012	-47 012
Årets kassaflöde	-289 732	186 989
Likvida medel vid årets början	2 476 809	2 289 820
Likvida medel vid årets slut	2 187 077	2 476 809

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2,6 %

Inventarier 20 %

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 1 594ktr.

2 Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	2 380 009	2 293 440
Årsavgift bostad kabel-TV/bredband, ej moms	111 931	112 104
Hyror	109 268	107 239
Hysesbortfall	0	-513
Gästrum/Gym	4 817	7 000
Intäkt från solceller	7 515	37 760
Intäkt från laddstolpar	8 437	8 548
Summa nettoomsättning	2 621 977	2 565 578
3 Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2022/2023
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Överlåtelse-/ pantsättningsavgift	2 437	11 621
Elstöd	0	59 442
Bonus HSB	5 367	12 300
Återbäring LF	0	937
Ersättning från försäkringsbolag	8 556	0
Övriga rörelseintäkter	34 360	102 300

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsmaterial	10 444	6 563
Reparation försäkringsärende	85 895	0
Löpande underhåll	321 981	264 755
Elavgifter	326 256	356 467
Uppvärmningsavgifter	435 184	383 126
Vatten och avlopp	130 007	156 566
Sophämtning	75 207	64 890
Försäkringar	51 932	50 353
Tomträttsavgäld	224 000	224 000
Kabel-tv	148 149	148 773
Fastighetsskötsel	279 254	169 932
Kommunal fastighetsavgift	88 020	85 806
Brandskydd/bevakning	3 338	3 337
Förbrukningsinventarier	12 467	22 548
Summa driftskostnader	2 192 134	1 937 117
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	16 715	14 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	113 830	108 380
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	22 504	21 253
Konsultarvoden	15 600	15 045
Medlemsavgift HSB	22 250	22 250
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 239	1 008
Möteskostnader	0	1 342
Medlemsaktiviteter	8 123	5 265
Överlåtelse-/ pantsättningsavgift	7 700	11 621
Summa övriga externa kostnader	210 461	200 363
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	457 642	25 938
Summa underhåll enligt plan	457 642	25 938
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	90 392	78 735
Arvode vicevärd	26 603	37 800
Arvode föreningsvald revisor	3 101	4 275
Övriga arvoden	8 996	9 858
Sociala avgifter	29 031	30 861
Övriga personalkostnader (utbildning)	1 119	1 500
Summa personalkostnader och arvoden	159 242	163 029

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 361 247	11 081 240
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	359 666	359 666
Årets omklassificering (passersystem/säkerhetsdörrar)	0	1 280 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 720 913	12 720 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 235 531	-6 930 830
Årets avskrivningar	-332 055	-304 701
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 567 586	-7 235 531
Utgående redovisat värde	5 153 327	5 485 382
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000
Fastighetsbeteckning: Beckershov 5		
9 Inventarier	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	40 330	0
Årets investering (Gymnuströstning)	0	40 330
Utgående anskaffningsvärde	40 330	40 330
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 394	0
Årets avskrivning enligt plan	-8 066	-7 394
Utgående avskrivning enligt plan	-15 460	-7 394
Utgående redovisat värde	24 870	32 936
10 Pågående nyanläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	0	1 272 650
Årets investering (passersystem/säkerhetsdörrar)	0	7 357
Årets omklassificering (passersystem/säkerhetsdörrar)	0	-1 280 007
Utgående redovisat värde	0	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
12 Övriga kortfristiga placeringar		2024-08-31	2023-08-31
Räntebärande konto HSB		850 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		850 000	1 500 000
13 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	4,35 2024-12-02	968 997	979 945
Stadshypotek AB	3,66 2026-01-30	780 000	804 000
Stadshypotek AB	3,75 2024-12-01	1 082 834	1 094 898
		2 831 831	2 878 843
Nästa års amortering beräknas uppgå till		47 012	47 012
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 028 819	1 748 997
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		756 000	1 082 834
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		188 048	188 048
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		2 596 771	2 643 783
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		8 392 000	8 392 000
Summa ställda säkerheter		8 392 000	8 392 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		47 012	47 012
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 028 819	1 748 997
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 075 831	1 796 009

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	83 068	94 128
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 798	27 739
Upplupna räntekostnader	22 812	13 628
Förutbetalda hyror och avgifter	223 064	216 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 396	55 657
Avtalsplacerade betalningar	10 688	7 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 826	415 006

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Ann Dafgård

Peter Karlsson

Malin Thunholm

Anna Kaihola

Mats Persson

Egil Wright

Ulf Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna-Lena Jansson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergslaget i Norrköping, org.nr. 725000-1315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergslaget i Norrköping för räkenskapsåret 20230901–20240831 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. 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 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 provar 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

Anna-Lena Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Bergslaget i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN DAFGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 09:31:02



PETER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 14:50:39



MALIN THUNHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-09 kl. 14:14:47



ANNA KAIHOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 14:58:37



MATS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 10:00:10



EGIL WRIGHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-10 kl. 22:15:51



ULF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-07 kl. 09:47:43



ANNA-LENA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 13:14:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 08:33:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Bergslaget i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 13:18:37



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-16 kl. 08:33:36



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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