



 Sparande 101 kr/kvm	 Investeringsbehov 196 kr/kvm	 Skuldsättning 713 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 264 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 597 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Ängen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
101 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
196 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
713 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
264 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
597 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 Ängen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0663 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 1931. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallen 13	1931-01-01	1931
Vallen 3	1931-01-01	1931

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
5	lokaler (hyresrätt)	120
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 034
27	parkeringsplatser	0

Totalt 123 objekt5 154

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 63 st 2 rok, 4 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Oskar Brorsson	Ordförande	2024-02-13
My Lieberman	Ledamot	2024-02-13
Anna-Lena Pettersson	Ledamot	2023-02-07
Anton Hellström	Ledamot utsedd av HSB	2024-02-13
Adrian Halse	Ledamot	2024-02-13
Ulrika Brunberg	Suppleant	2024-02-13
August Hollsten	Suppleant	2024-02-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oscar Brorsson, My Lieberman, Ulrika Brunberg, August Hollsten, Anna-Lena Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Simon Eriksson, My Lieberman, Oskar Brorsson och Adrian Halse.

Revisorer har varit: Bengt Wettergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Simon Eriksson (sammanställande) och Birgitta Jansson, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Simon Eriksson fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-20.

Ärendet på extrastämman var att anta nya stadgar.
Stämman beslutade att anta nya stadgar. Beslut nr 1.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Ärendet på extrastämman var att anta nya stadgar.
Stämman beslutade att anta nya stadgar. Beslut nr 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.
Styrelsen har beslutat att höja Åravgiften med 3 % fr.o.m 2025-01-01.

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 2024-04-09.

Renovering av befintliga balkonger och byggnation av nya balkonger mot innergården. Målning av fönsterkarmarna i samtliga källarfönster. Häck/staket mot grannfastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Fasadrenovering (ny isolering och putsade fasader)
2008/2009	Relining av avloppssystem
2016/2017	Byte av armaturer i källargångar, byte av bastuaggregat
2017/2018	Nya sopskåp
2017/2018	Renovering av bastu
2017/2018	Ny tvättmaskin, ny torkrumsavfuktare
2017/2018	OVK-besiktning
2018/2019	Inramning av gräskant på gården med mursten
2018/2019	Ny tvättmaskin har installerats
2018/2019	Målning av övernattningsrum
2019/2020	Byte fjärrvärmecentral
2019/2020	Ny torktumlare och tvättmaskin
2019/2020	Renovering uthyrningslokal Lindövägen
2020/2021	Ny torktumlare och avfuktare
2020/2021	Lagning och målning smygar
2020/2021	Målning av tak och väggar i tvättstugan
2023/2024	Målning av fönsterkarmarna i samtliga källarfönster. Häck/staket mot grannfastigheten.

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Fortsätter renovering av befintliga balkonger och byggnation av nya balkonger mot innergården.
2025/2026	Målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	101	34	66	90	0
Skuldsättning, kr/kvm	713	409	420	34	41
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	730	419	425	36	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	264	259	231	204	0
Årsavgifter, kr/kvm	597	586	586	566	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	93	94	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	660	618	621	579	0
Nettoomsättning, tkr	3 224	3 102	3 062	2 930	2 895
Resultat efter finansiella poster, tkr	205	-18	277	229	-145
Soliditet, %	53	66	65	86	87

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter och totala intäkter) har inte räknats ut för året 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.

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 räknas även med årsavgift för bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Här räknas även med årsavgift för bredband.

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.

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	205 850	0	0	205 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 519 056	0	-108 176	1 410 880
S:a bundet eget kapital, kr	1 724 906	0	-108 176	1 616 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 277 067	-17 765	108 176	3 367 478
Årets resultat, kr	-17 765	17 765	204 982	204 982
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 259 302	0	313 158	3 572 460
S:a eget kapital, kr	4 984 208	0	204 982	5 189 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 208 176 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	3 259 302
Årets resultat, kr	204 982
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	208 176
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 572 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 572 460

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			
Nettoomsättning	2	3 224 159	3 102 222
Övriga rörelseintäkter	3	180 031	82 068
Summa rörelseintäkter		3 404 190	3 184 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 255 653	-2 416 165
Övriga externa kostnader	5	-272 127	-293 963
Underhåll enligt plan	6	-208 176	0
Personalkostnader och arvoden	7	-221 596	-249 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-191 925	-191 925
Summa rörelsekostnader		-3 149 476	-3 151 958
Rörelseresultat		254 713	32 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 979	26 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 710	-76 151
Summa finansiella poster		-49 731	-50 097
Resultat efter finansiella poster		204 982	-17 765
Årets resultat		204 982	-17 765

Tilläggsupplysning

Årets resultat	204 982	-17 765
Reservering till fond yttre underhåll	-100 000	-90 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	208 176	0
Överskott	313 158	-107 765

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	3 958 294	4 150 219
Pågående nyanläggningar	9	218 963	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 177 257	4 150 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 177 757	4 150 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 337	11 662
Övriga fordringar		29 676	12 069
Aktuell skattefordran		0	336 669
Avräkningskonto HSB Östra		3 671 314	1 301 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	110 153	96 382
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 850 480	1 757 855
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 700 000	1 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 700 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		5 550 480	3 457 855
SUMMA TILLGÅNGAR		9 728 238	7 608 574

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 850	205 850
Fond för yttre underhåll		1 410 880	1 519 056
Summa bundet eget kapital		1 616 730	1 724 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 367 478	3 277 067
Årets resultat		204 982	-17 765
Summa fritt eget kapital		3 572 460	3 259 302
Summa eget kapital		5 189 190	4 984 208
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 674 875	1 108 215
Leverantörsskulder		361 707	70 658
Aktuella skatteskulder		15 501	13 530
Övriga skulder	15	10 154	9 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	476 811	421 991
Summa kortfristiga skulder		3 539 048	1 624 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 728 238	7 608 574

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	204 982	-17 765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	191 925	191 925
Kassaflöde från löpande verksamhet	396 907	174 160
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	277 616	-354 302
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	348 021	-76 359
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 022 544	-256 501
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-218 963	-582 464
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 566 660	-33 340
Årets kassaflöde	2 370 241	-872 305
Likvida medel vid årets början	3 001 073	3 873 377
Likvida medel vid årets slut	5 371 314	3 001 073

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 och kvartershus 0,84 %
Solceller 5 %

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

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	2 926 028	2 813 436
Hyror	216 530	118 887
Hysesbortfall	-14 440	-4 150
Kabel-tv och bredband	80 010	137 160
Hissar	3 180	3 744
Gemensamhetslokal	200	400
Gäst-/övernattningsrum	1 200	3 200
El moms	11 451	29 545
Summa nettoomsättning	3 224 159	3 102 222
<i>Kabel-tv och bredband, nytt bättre avtal</i>		

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Andrahandsuthyrning	21 621	18 590
Påminnelseavgift	1 300	1 800
Överlåtelseavgift/ pantsättningsavgift	29 043	21 002
Bonus	5 000	7 520
Skattereduktion för förnybar el	18 000	13
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	105 067	21 621
Ersättning från försäkringsbolag	0	11 522
Övriga rörelseintäkter	180 031	82 068

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Reparation försäkringsärende	0	2 406
Löpande underhåll	125 477	269 859
Elavgifter	395 084	431 724
Uppvärmningsavgifter	728 964	658 358
Vatten och avlopp	234 439	246 197
Sophämtning	113 638	131 212
Övrig renhållning	1 213	0
Försäkringar	103 675	100 330
Kabel-tv	219 844	237 102
Fastighetsskötsel	176 565	188 946
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	153 760	150 029
Övriga kostnader	2 995	0
Summa driftskostnader	2 255 653	2 416 165
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	7 543	18 540
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	167 474	186 060
Övriga förvaltningskostnader	17 781	16 739
Konsultarvoden	950	6 888
Medlemsavgift HSB	35 713	32 163
Personalkostnader - möten	2 507	0
Överlåtelseavgift/ pantsättningsavgift	29 043	22 883
Juridisk konsult	0	10 425
Inkasso	4 502	266
Underhållsplan	6 616	0
Summa övriga externa kostnader	272 127	293 963
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	208 176	0
Summa underhåll enligt plan	208 176	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Styrelsearvoden	51 702	55 579
Sammanträdesersättning	32 800	44 190
Arvode vicevärd	80 501	85 935
Arvode föreningsvald revisor	5 686	5 140
Övriga arvoden	1 559	10 962
Sociala avgifter	48 598	48 099
Övriga personalkostnader	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	221 596	249 905

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 536 100	10 447 787
Ingående anskaffningsvärde mark	175 000	175 000
Årets investering byggnader solceller	0	1 505 849
Årets investering byggnader solceller	0	582 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 711 100	12 711 100
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 560 880	-8 368 955
Årets avskrivningar	-191 925	-191 925
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 752 806	-8 560 880
Utgående redovisat värde	3 958 294	4 150 219
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	398 000	398 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	145 000	145 000
Totalt taxeringsvärde	80 543 000	80 543 000
Fastighetsbeteckning: Vallen 3 och 13		
9 Pågående nyanläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Pågående projekt balkonger	218 963	0
Utgående redovisat värde	218 963	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 917	8 394
Förutbetald försäkring	34 898	33 878
Förutbetald kabel-tv/bredband	18 466	19 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 872	34 384
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 153	96 382

12 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
------------------------------------	------------	------------

Sparkonto HSB	1 700 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar	1 700 000	1 700 000

13 Skulder till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	5,000	2024-05-10	0	108 215
Stadshypotek AB	4,531	2024-06-27	0	1 000 000
Stadshypotek AB	3,740	2027-06-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,130	2025-04-30	74 875	0
Stadshypotek AB	3,924	2025-05-30	2 600 000	0
			3 674 875	2 108 215

Nästa års amortering beräknas uppgå till	33 340	33 340
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	2 641 535	1 074 875
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 000 000	1 000 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	41 675
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	3 599 860

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsintekningar	5 749 000	5 749 000
Summa ställda säkerheter	5 749 000	5 749 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	33 340	33 340
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	2 641 535	1 074 875
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 674 875	1 108 215

15 Övriga skulder	2024-08-31	2023-08-31
-------------------	------------	------------

Redovisningskonto för momsskuld	182	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	9 972	9 972
Summa övriga kortfristiga skulder	10 154	9 972

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	9 972	9 972
Utgående värde	9 972	9 972

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna arvoden	87 583	72 919
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	13 007	11 353
Upplupna räntekostnader	6 705	15 472
Förutbetalda hyror och avgifter	269 188	251 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 328	70 366
Avtalsplacerade inbetalningar	0	700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 811	421 991

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Oskar Brorsson My Lieberman

Anton Hellström Anna-Lena Pettersson

Adrian Halse

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bengt Wettergren
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Norrköping , org.nr. 725000-0663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen 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. Revisoremas 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 Ången 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 revisor 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 revisor 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

Bengt Wettergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

OSKAR BRORSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-14 kl. 08:27:04



MY LIEBERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 09:33:22



ANTON HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 11:39:27



ANNA-LENA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-11 kl. 11:53:52



ADRIAN HALSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 11:15:36



BENGT WETTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 12:38:48



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 12:51:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

BENGT WETTERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-20 kl. 12:40:23



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 12:51:28



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.