



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Inre Hamnen i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Inre Hamnen i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 769638-2626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronomagasinet 4	2022-07-01	2024

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	227
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 752
Totalt 53 objekt		3 979

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok, 5 st 5.5 rok, 2 st 6.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Stjernkvist	Ordförande	2021-04-21	
Lars W Eriksson	Ledamot	2024-08-26	
Marja-Leena Ilovaara	Ledamot	2021-04-21	2024-08-26
Lars Andersson	Ledamot	2024-08-26	
Susanne Elgström	Ledamot	2021-04-21	
Frida Danielsson	Ledamot	2021-04-21	2024-08-26
Erika Hellman	Ledamot	2024-08-06	



Inga ledamöter från styrelsen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Eriksson, Lars Gunnar Stjernkvist, Lars Andersson och Susanne Elgström.

Revisorer har varit: Marita Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron borevision AB.

Valberedning har varit: Linda Holmqvist och Fredrik Spång Säld, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. En extra stämma hölls 2024-08-22 (inflyttningsstämma).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2 % from 2025-01-01 är beslutad av styrelsen.

Föreningen har fått beslut om ett kostnadsbidrag från HSB Produktion i Östra HB på 300 000 kr/år i två år, där första året avser perioden 1 juli 2024 tom 30 juni 2025. Bidraget sker med anledning av de ökade räntekostnader och energipriser som påverkat den ekonomiska planen negativt i jämförelse med kostnadskalkylen, och bidrar till att hålla nere avgiftsökningar.

Föreningen har en ekonomisk plan och kommer i december 2024 upprätta 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. För räkenskapsåret 2023/2024 har 2/12 av avsättning enligt ekonomiska planen gjorts och avser period juli och augusti, dvs from inflytt.

Leverantörsskulderna per 240831 uppgår till 3 566 tkr, där 3 500 tkr avser skuld till HSB Produktion och kommer att lösas i samband med att den sista upplåtelsen sker i december.

Inflytt skedde i mitten av juni 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 50 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 43 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024
Sparande, kr/kvm	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 826
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 602
Räntekänslighet, %	15
Energikostnad, kr/kvm	103
Årsavgifter, kr/kvm	152
Årsavgifter/totala intäkter, %	78
Totala intäkter, kr/kvm	184
Nettoomsättning, tkr	674
Resultat efter finansiella poster, tkr	-422
Soliditet, %	75

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

Observera att nyckeltalen för år 2023/2024 enbart avser två månaders utfall, juli och augusti, dvs tiden efter inflyttning, förutom nyckeltalet räntekänslighet som är beräknat på 12 månaders årsavgifter.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens kassaflöde i budgeten för verksamhetsår 2024/2025 är positivt.
För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 2 % from 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	117 835 100	0	117 835 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	45 984 900	0	45 984 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	33 000	0	33 000
S:a bundet eget kapital, kr	0	163 853 000	0	163 853 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 166	-33 000	0	-31 834
Årets resultat, kr	-1 166	0	1 166	-422 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	-33 000	1 166	-454 223
S:a eget kapital, kr	0	163 820 000	1 166	163 398 777

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årets avsättning uppgår till 2/12 av avsättning enligt ekonomiska planen (avser juli och augusti 2024)

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 166
Årets resultat, kr	-422 389
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-454 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-454 223
------------------------------------	-----------------

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	673 528	0
Övriga rörelseintäkter	3	59 006	0
Summa rörelseintäkter		732 534	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-277 515	0
Övriga externa kostnader	5	-133 273	0
Personalkostnader och arvoden	6	-700	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-421 077	0
Summa rörelsekostnader		-832 565	0
Rörelseresultat		-100 031	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 798	1 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 156	0
Summa finansiella poster		-322 358	1 166
Resultat efter finansiella poster		-422 389	1 166
Årets resultat		-422 389	1 166

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-422 389	1 166
Reservering till fond yttre underhåll	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	-422 389	1 166

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	7	217 532 923	37 492 228
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	8	0	77 311 583
Summa materiella anläggningstillgångar		217 532 923	114 803 811
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	45 005
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	45 005
Summa anläggningstillgångar		217 533 423	114 848 816
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		409 686	0
Övriga fordringar		319 694	5 030 106
Avräkningskonto HSB Östra		1 107 871	2 005 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	127 049	0
Summa kortfristiga fordringar		1 964 300	7 035 233
Summa omsättningstillgångar		1 964 300	7 035 233
SUMMA TILLGÅNGAR		219 497 722	121 884 049

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		117 835 100	0
Upplåtelseavgifter		45 984 900	0
Fond för yttre underhåll		33 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>163 853 000</i>	<i>0</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 834	0
Årets resultat		-422 389	1 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-454 223</i>	<i>1 166</i>
Summa eget kapital		163 398 777	1 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	33 681 776	88 568 452
Summa långfristiga skulder		33 681 776	88 568 452
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	17 352 224	27 954 000
Leverantörsskulder		3 566 054	0
Aktuella skatteskulder		187 970	44 600
Övriga skulder	14	370 299	5 315 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	940 623	0
Summa kortfristiga skulder		22 417 169	33 314 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 497 722	121 884 049

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-422 389	1 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	421 077	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 312	1 166
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	4 173 677	-5 030 106
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-295 486	5 360 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 876 880	331 491
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-103 150 189	-114 803 811
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	98 376 053	116 477 447
Årets kassaflöde	-897 256	2 005 127
Likvida medel vid årets början	2 005 127	0
Likvida medel vid årets slut	1 107 871	2 005 127

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 1,4 %

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.

Förvärvet av fastigheten skedde till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna fördes direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som övertstiger det skattemässiga värdet med 14 878 117 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

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter

568 828

0

Hyror

104 700

0

Summa nettoomsättning**673 528****0**

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

59 010

0

Övriga rörelseintäkter**59 010****0**

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Elavgifter	41 199	0
Uppvärmningsavgifter	31 694	0
Vatten och avlopp	47 573	0
Sophämtning	26 394	0
Försäkringar	13 294	0
Kabel-tv	24 231	0
Fastighetsskötsel	52 332	0
Övriga kostnader	40 798	0
Summa driftskostnader	277 515	0
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	15 000	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	24 063	0
Övriga förvaltningskostnader	1 188	0
Medlemsavgift HSB	12 845	0
Pantförskrivningsavgift	24 333	0
Förvaltaravtal	50 844	0
Övriga externa tjänster	5 000	0
Summa övriga externa kostnader	133 273	0
6 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode föreningsvald revisor	700	0
Summa personalkostnader och arvoden	700	0

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2144	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2024	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde mark	37 492 227	37 492 227
Årets investering byggnader	103 150 190	0
Årets omklassifisering	77 311 583	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 954 000	37 492 227
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-421 077	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-421 077	0
Utgående redovisat värde	217 532 923	37 492 227
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 200 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 200 000	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	257 000	0
Totalt taxeringsvärde	33 657 000	0
Fastighetsbeteckning: Kronomagasinet 4		
8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
Ingående värde	77 311 583	0
Årets investering	0	77 311 583
Omklassificering	-77 311 583	
Utgående redovisat värde	0	77 311 583
9 Andelar i koncernföretag	2024-08-31	2023-08-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0	45 005
Summa andelar i koncernföretag	0	45 005
10 Andra långsiktiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andelar i HSB	500	0
Summa andra långfristiga fordringar	500	0
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 049	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 049	0

12 Skulder till kreditinstitut			2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	3,36	2029-06-30	17 011 000	
Stadshypotek	3,40	2027-06-30	17 011 000	
Stadshypotek	4,20	2025-06-27	17 012 000	
Byggnadskreditiv				88 568 452
			51 034 000	88 568 452
Nästa års amortering beräknas uppgå till			510 344	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			16 841 880	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			33 681 776	88 568 452
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 041 376	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			48 482 280	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			51 034 000	51 034 000
Summa ställda säkerheter			51 034 000	51 034 000
13 Kortfristig del av långfristiga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Skuld, HSB Produktion i Östra AB			0	27 954 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			510 344	0
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			16 841 880	0
Summa kortfristiga skulder			17 352 224	27 954 000
14 Övriga skulder			2024-08-31	2023-08-31
Momsskuld			22 087	0
Skuld för innehållet förskott, lgh nr 15			0	100 000
Skuld till HSB Produktion HB, investeringsmoms			0	2 215 831
Övriga kortfristiga skulder, förskottsinsatser			100 000	3 000 000
Skuld till HSB Produktion HB			248 212	0
Summa övriga kortfristiga skulder			370 299	5 315 831

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	330 156	0
Förutbetalda hyror och avgifter	242 240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 227	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	940 623	0

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

e-sign	e-sign
.....	
Lars Stjernqvist	Susanne Elgström
e-sign	e-sign
.....	
Erika Hellman	Lars W Eriksson
e-sign	
.....	
Lars Andersson	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marita Gustafsson	William Lindström
Av föreningen vald revisor	Kungsbron Borevision AB
	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Inre hamnen i Norrköping, org.nr. 769638-2626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Inre hamnen i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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.

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. 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 Bostadsrättsförening Inre hamnen i Norrköping för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

LARS GUNNAR STJERNKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 19:06:54



SUSANNE ELGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 15:06:58



ERIKA HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 16:03:41



LARS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 14:07:36



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 17:22:02



MARITA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 17:36:51



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 09:32:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

MARITA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-21 kl. 17:38:28



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 09:32:39



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 föreningsstämmans 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.