



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Norrmannen i Jönköping

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

HSB Bostadsrättsförening Norrmannen i Jönköping

Org. nr. 726000-3590

Styrelsen har upprättat årsredovisning för
2022-01-01—2022-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Norrmannen 2 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Lovisagatan 3, Karlavägen 30 A och B samt Karlavägen 32 A och B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|------------------------|-------------|--------------|-------|------------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 1 st | 1 rok | 38,0 m ² |
| | | 18 st | 2 rok | 1 089,5 m ² |
| | | 11 st | 3 rok | 818,5 m ² |
| | | 6 st | 4 rok | 519,0 m ² |
| | | 36 st | | 2 465,0 m ² |
| Lokaler | Bostadsrätt | 1 st | | 203,5 m ² |
| Lokaler | Hysesrätt | 1 st | | 70,5 m ² |
| Lok omb till förråd | | | | 62,0 m ² |
| Garage | Hysesrätt | 11 st | | 220,0 m ² |
| P-platser | Hysesrätt | 23 st | | |
| | | 34 st | | 556,0 m ² |
| Totalt | | 72 st | | 3 021,0 m² |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning fasad på lokalen och grunden (2021)
- Ny tvättstuga (2021)
- Anläggning av 8 nya p-platser (2020)
- Målning husgrund (2020)
- Omklädning av fönster (2019)
- VA-separering (2019)
- Byte av sandlåda (2018)
- Översyn av yttermiljö (2017)
- Byte av tvättmaskin och torktumlare i lilla tvättstugan (2016)
- Byte av ventilation (2016)
- Renovering av fläktanordning i torkrummen (2016)
- OVK-besiktning (2015)
- Bytt byggnadsplåt vid skorstenar och takluckor (2015)
- Stambyte/badrensrenovering (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat byte av lås/porttelefon i hela fastigheten

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 13-årig underhållsplan senast uppdaterad år 2022.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Avloppstam i källare (2023)
- Garageportar
- Solceller/elbilsladdning
- Trapphus

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2022-03-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 8% från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 781 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Axcell fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Com Hem

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 14 (17) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 55 (55) medlemmar varav 37 (37) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en röstberättigad medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Johan Fransson | ordförande |
| Bernt Malmberg | vice ordförande |
| Sofie Ulfhager | ledamot |
| Lars Blomgren | ledamot |
| Njice Popov | ledamot |
| Samuel Hallin | ledamot |
| Henrik Klar | ledamot |
| Nils Frostfeldt | ledamot |
| Gun-Britt Fransson | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Blomgren, Bernt Malmberg samt Samuel Hallin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nice Popov, Bernt Malmberg, Sofie Ulfhager och Johan Fransson, två i förening.

Vicevärdar har varit Bernt Malmberg och Johan Fransson.

Revisor har varit Hans Ringqvist med Ida Yaftali som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Jönköping har varit Lars Blomgren med Gunn-Britt Fransson som suppleant.

Valberedning har varit Ida Yaftali och Rebecka Almqvist.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 919 | 1 867 | 1 845 | 1 843 | 1 801 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | 303 | -96 | 368 | 107 | 345 |
| Soliditet, % | 29% | 27% | 27% | 22% | 20% |
| Balansomslutning, tkr | 9 564 | 9 131 | 9 346 | 9 795 | 10 340 |
| Eget kapital, tkr | 2 735 | 2 432 | 2 528 | 2 160 | 2 053 |
| Taxeringsvärde, tkr | 40 534 | 35 844 | 35 844 | 35 844 | 27 797 |
| - varav byggnad, tkr | 25 000 | 20 924 | 20 924 | 20 924 | 18 856 |
| Underhållsfond tkr | 2 049 | 1 848 | 1 809 | 1 498 | 1 181 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 718 | 687 | 682 | 682 | 675 |
| Långfristig Bankskuld kr/m ² | 2 363 | 2 458 | 2 552 | 2 783 | 2 886 |
| Räntekostnader kr/m ² | 24 | 29 | 38 | 42 | 50 |
| Belåningsgrad, % (Bankskuld/taxvärde) | 14% | 17% | 18% | 19% | 25% |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 241 105 | 0 | 1 847 504 | 439 391 | -96 137 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -21 | | | | <u>-96 137</u> | 96 137 |
| | | | | 343 254 | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -22 | | | 268 700 | -268 700 | |
| Ianspråk från yttre underhåll-22 | | | -67 060 | 67 060 | |
| Årets resultat | | | | | 303 048 |
| Belopp vid årets slut | 241 105 | 0 | 2 049 144 | 141 614 | 330 084 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 141 614 |
| Årets resultat | <u>303 048</u> |
| | 444 663 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | <u>444 663</u> |
| | 444 663 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 049 144 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 919 207 | 1 867 140 |
| Summa rörelsens intäkter | | 1 919 207 | 1 867 140 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -1 045 475 | -1 183 048 |
| Periodiskt underhåll | | -67 080 | -241 236 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -29 350 | -26 650 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -85 053 | -110 378 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -333 115 | -333 115 |
| Summa rörelsens kostnader | | -1 560 073 | -1 894 426 |
| Rörelseresultat | | 359 134 | -27 286 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 926 | 1 730 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -59 012 | -70 581 |
| Summa finansiella poster | | -56 086 | -68 851 |
| Årets resultat | | 303 048 | -96 137 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 303 048 | -96 137 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -268 700 | -280 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 67 080 | 241 236 |
| Resultat efter fondförändring | | 101 428 | -134 901 |

| Balansräkning | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Byggnader | Not 13 | Not 6 | 6 524 601 | 6 820 340 |
| Mark | | | 110 600 | 110 600 |
| Markanläggningar | | Not 7 | 175 780 | 186 120 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | Not 8 | 216 290 | 243 326 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | Not 9 | 391 487 | 0 |
| | | | <u>7 418 758</u> | <u>7 360 386</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | Not 10 | 500 | 500 |
| | | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | | <u>7 419 258</u> | <u>7 360 886</u> |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | | 0 | 1 190 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | | 1 928 363 | 1 558 121 |
| Övriga fordringar | | Not 11 | 7 807 | 7 767 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | Not 12 | 110 253 | 104 617 |
| | | | <u>2 046 424</u> | <u>1 671 695</u> |
| <i>Bankkonton</i> | | | | |
| Kassa och bank | | | 98 465 | 98 171 |
| | | | <u>98 465</u> | <u>98 171</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | | <u>2 144 889</u> | <u>1 769 867</u> |
| Summa tillgångar | | | <u>9 564 147</u> | <u>9 130 753</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 241 105 | 241 105 |
| Fond för yttre underhåll | 2 049 144 | 1 847 504 |
| | <u>2 290 249</u> | <u>2 088 609</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 141 614 | 439 391 |
| Årets resultat | 303 048 | -96 137 |
| | <u>444 663</u> | <u>343 254</u> |
| Summa eget kapital | <u>2 734 912</u> | <u>2 431 863</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>3 720 632</u> | <u>5 826 002</u> |
| | 3 720 632 | 5 826 002 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 2 105 370 | 231 832 |
| Leverantörsskulder | 502 303 | 157 605 |
| Skatteskulder | 6 395 | 5 051 |
| Fond för inre underhåll | 190 660 | 190 660 |
| Övriga skulder | Not 14 37 182 | 48 927 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>266 693</u> | <u>238 812</u> |
| | 3 108 603 | 872 887 |
| Summa skulder | <u>6 829 235</u> | <u>6 698 889</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>9 564 147</u> | <u>9 130 753</u> |

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 2,2 |
| Markanläggning | 5,0 |
| Inventarier | 10,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|---|--------------------------|
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 | Nettoomsättning | |
| | 1 769 074 | 1 694 169 |
| | 84 928 | 81 327 |
| | 119 775 | 144 742 |
| | 15 974 | 15 450 |
| | 14 384 | 12 779 |
| | 2 004 135 | 1 948 467 |
| | -84 928 | -81 327 |
| | 1 919 207 | 1 867 140 |
| Not 2 | Driftskostnader | |
| | 200 844 | 220 922 |
| | 70 558 | 222 846 |
| | 71 730 | 70 844 |
| | 277 582 | 245 788 |
| | 117 585 | 111 303 |
| | 47 298 | 39 737 |
| | 59 005 | 58 994 |
| | 35 392 | 32 177 |
| | 64 024 | 60 964 |
| | 74 304 | 72 663 |
| | 27 153 | 46 810 |
| | 1 045 475 | 1 183 048 |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | |
| | 12 750 | 10 050 |
| | 16 600 | 16 600 |
| | 29 350 | 26 650 |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| | Förtroendevalda | |
| | 40 100 | 55 700 |
| | 24 000 | 24 800 |
| | 2 000 | 2 000 |
| | 2 000 | 5 000 |
| | 16 753 | 22 678 |
| | 84 853 | 110 178 |
| | Övriga anställda | |
| | 200 | 200 |
| | 200 | 200 |
| | 85 053 | 110 378 |
| Not 5 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | |
| | Avskrivningar | |
| | 295 739 | 295 739 |
| | 27 036 | 27 036 |
| | 10 340 | 10 340 |
| | 333 115 | 333 115 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut | 2062 1960 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 13 208 849 | 13 208 849 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 208 849 | 13 208 849 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 388 509 | -6 092 770 |
| Årets avskrivningar | -295 739 | -295 739 |
| Utgående avskrivningar | -6 684 248 | -6 388 509 |
| Utgående bokfört värde | 6 524 601 | 6 820 340 |
| Taxeringsvärde för Norrmannen 2 i Jönköping | | |
| Byggnad - bostäder | 25 000 000 | 20 400 000 |
| Byggnad - lokaler | 646 000 | 524 000 |
| | 25 646 000 | 20 924 000 |
| Mark - bostäder | 14 600 000 | 14 600 000 |
| Mark - lokaler | 288 000 | 320 000 |
| | 14 888 000 | 14 920 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 40 534 000 | 35 844 000 |
| Not 7 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 206 798 | 206 798 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 206 798 | 206 798 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -20 678 | -10 338 |
| Årets avskrivningar | -10 340 | -10 340 |
| Utgående avskrivningar | -31 018 | -20 678 |
| Bokfört värde | 175 780 | 186 120 |
| Not 8 Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 270 362 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 270 362 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 270 362 | 270 362 |
| Ingående avskrivningar | -27 036 | 0 |
| Årets avskrivningar | -27 036 | -27 036 |
| Utgående avskrivningar | -54 072 | -27 036 |
| Bokfört värde | 216 290 | 243 326 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Årets investering | 391 487 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 391 487 | 0 |
| Pågående nyanläggning avser byte av lås/porttelefon i hela fastigheten. Beräknad utgift uppgår till ca 470 000 kr och beräknas färdig 2023. | | |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga fordringar | | |
| Skattekonto | 7 807 | 7 767 |
| | 7 807 | 7 767 |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|--|------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------|
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 110 253 | 104 617 | | |
| | | 110 253 | 104 617 | | |
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| Stadshypotek AB | 269381 | 0,98% | 2023-09-01 | 240 072 | 240 072 |
| Stadshypotek AB | 277935 | 1,44% | 2023-06-30 | 1 430 000 | 1 430 000 |
| Stadshypotek AB | 285564 | 1,15% | 2023-01-30 | 289 170 | 289 170 |
| Stadshypotek AB | 286770 | 1,06% | 2025-04-30 | 1 626 800 | 39 200 |
| Stadshypotek AB | 291317 | 0,67% | 2024-04-30 | 2 124 000 | 76 000 |
| Stadshypotek AB | 292359 | 0,63% | 2024-07-30 | 115 960 | 30 928 |
| | | | | 5 826 002 | 2 105 370 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 3 720 632 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 4 671 002 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 2 105 370 | 231 832 |
| Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. | | | | | |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 231 832 | | | | | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 9 852 800 | 9 852 800 |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | 20 430 | 26 250 | | |
| Arbetsgivaravgifter | | 16 752 | 22 677 | | |
| | | 37 182 | 48 927 | | |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | 5 859 | 6 746 | | |
| Övriga upplupna kostnader | | 67 191 | 71 422 | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 193 643 | 160 644 | | |
| | | 266 693 | 238 812 | | |

Övriga noter**Not 16 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

| | | |
|----------------|--------------------|----------------|
| Bernt Malmberg | Gun-Britt Fransson | Sofie Ulfhager |
|----------------|--------------------|----------------|

| | | |
|--------------|----------------|---------------|
| Henrik Klahr | Johan Fransson | Lars Blomgren |
|--------------|----------------|---------------|

| | | |
|-------------|-----------------|---------------|
| Njice Popov | Nils Frostfeldt | Samuel Hallin |
|-------------|-----------------|---------------|

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

| | |
|--|---|
| Hans Ringkvist Av föreningen vald revisor | Carina Eriksson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor |
|--|---|

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrmannen i Jönköping, org.nr. 726000-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrmannen i Jönköping för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrmannen i Jönköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att enligt föreningens stadgar är medlemmen ansvarig för det inre underhållet. Detta har inte beaktats vid byte av lägenhetsdörrarnas lås, vilka är hänförliga till det inre underhållet. Granskningen har inte visat att detta medfört en skada för föreningen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Ringqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Norrmannen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN FRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 19:28:16



NJICE POPOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:00:37



SAMUEL HALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 18:16:29



HENRIK KLAHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 19:29:52



LARS BLOMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 09:04:12



SOFIE ULFHAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 11:28:08



GUN-BRITT FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 19:39:00



NILS FROSTFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 18:15:40



BERNT MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 19:26:24



HANS RINGKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:35:58



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:23:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Norrmannen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS RINGKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:36:48



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 19:23:40

