



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrskenet i Norrköping

 Sparande 345 kr/kvm	 Investeringsbehov 208 kr/kvm	 Skuldsättning 14 566 kr/kvm
 Räntekänslighet 19 %	 Energikostnad 151 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 751 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
345 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 = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
208 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
14 566 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 = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
19 %

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
151 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
751 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 Norrskenet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769629-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
20-0173-1 Tändstickan 5	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseavsvär. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3552
Totalt 88 objekt		3552

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 23 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Narveby	Ordförande	2021-05-26
Leif Sandberg	Ledamot	2022-04-27
Lars-Erik Karlsson	Ledamot	2021-05-26
Agneta Elgstrand	Ledamot	2022-04-27
Carina Giöstad	Ledamot	2022-04-27
Tomas Hansson	HSB Ledamot	2021-05-26
Hanna Widstrand	Ledamot	2021-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Narveby, Hanna Widstrand samt Lars-Erik Karlsson.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Narveby, Carina Giöstad, Hanna Widstrand.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Danielsson med Åke Björck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pirjo Svegreus (sammankallande), Thomas Börkén samt Birgitta Henmark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-10.

Under verksamhetsåret 2022 har nedanstående hänt:

Avgasare med magnitfilter har installerats för att filtrera bort luft, avgaser och partiklar ur vårt värmesystem och därmed förlänga dess livslängd.

Armatyrerna på vår parkering har bytts ut, så nu är alla utbytta till energisnåla ledbelysningar som inte heller bländar in i lägenheter.

Föreningen firade fem år med gårdsfest 16 maj som arrangerades av Trivselgruppen. Tält monterades upp, dryck och tillugg serverades de deltagande medlemmarna.

En ordinarie årsstämma arrangerades 27 april. En extrastämma genomfördes 15 november för beslut av proposition gällande laddplatser till bilar på parkeringen. Propositionen avslogs och till kommande årsstämma kommer styrelsen ta fram ett nytt förslag till omröstning.

En trädgårdsgrupp bildades med ansvar för vår utemiljö. Krukor mm placerades ut på vårt område och på hösten planterades vårlökar som blommar under våren 2023.

Brytskydd monterades på offentliga dörrar i våra trapphus för att förhindra inbrott.

Avtal har setts över för att minska föreningens utgifter och styrelsen har åtagit sig fler arbetsuppgifter samt ökat ansvar.

En bostadsrätt har sålts under året och de nya medlemmarna hälsades välkomna av styrelsen.

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

Planer finns för att hitta en lösning med laddplatser av bil på vår parkering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	345	404	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 566	14 727	14 913	15 083	15 256
Räntekänslighet, %	19	19	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	151	145	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	390	346	390	387	352
Årsavgifter, kr/kvm	751	785	770	740	719
Totala intäkter, kr/kvm	925	898	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 245	3 153	3 097	3 021	2 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	220	421	81	9	62
Soliditet, %	62	62	61	61	61

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter, nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2018-2020

Årsavgifter kr/kvm ser ut att vara lägre 2022 än 2021, detta beror på att det inte ingår bredband i årsavgiften för 2022

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	71 030 000	0	0	71 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 665 000	0	0	14 665 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	773 000	0	583 000	1 356 000
S:a bundet eget kapital, kr	86 468 000	0	583 000	87 051 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 924 642	421 157	-161 843	-2 086 485
Årets resultat, kr	421 157	-421 157	-201 399	219 758
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 503 485	0	-363 242	-1 866 727
S:a eget kapital, kr	84 964 515	0	219 758	85 184 273

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 583 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 503 485
Årets resultat, kr	219 758
Reservation till underhållsfond, kr	-583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 866 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 866 727

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 244 692	3 153 152
Övriga rörelseintäkter	3	38 782	36 527
Summa rörelseintäkter		3 283 474	3 189 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 091 341	-941 614
Övriga externa kostnader	5	-210 298	-211 277
Personalkostnader och arvoden	6	-83 179	-74 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 006 680	-1 012 793
Summa rörelsekostnader		-2 391 498	-2 240 265
Rörelseresultat		891 976	949 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 846	6 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 064	-535 179
Summa finansiella poster		-672 218	-528 256
Resultat efter finansiella poster		219 758	421 157
Årets resultat		219 758	421 157

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	133 553 145	134 554 338
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	5 487
Summa materiella anläggningstillgångar		133 553 145	134 559 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		133 553 645	134 560 325
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 190
Övriga fordringar		1 201 717	957 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	155 502	86 017
Summa kortfristiga fordringar		1 357 219	1 044 297
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	600 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 000 000	0
Summa kassa och bank		2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 957 219	3 244 297
SUMMA TILLGÅNGAR		137 510 864	137 804 622

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 695 000	85 695 000
Fond för yttre underhåll		1 356 000	773 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>87 051 000</i>	<i>86 468 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 086 485	-1 924 642
Årets resultat		219 758	421 157
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 866 727</i>	<i>-1 503 485</i>
Summa eget kapital		85 184 273	84 964 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	34 220 055	34 392 359
Summa långfristiga skulder		34 220 055	34 392 359
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 517 034	17 916 890
Leverantörsskulder		69 288	68 376
Övriga skulder	15	43 341	37 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	476 874	425 349
Summa kortfristiga skulder		18 106 536	18 447 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 510 864	137 804 622

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 115 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 tkr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna för direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 8 499 175 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

2022

2021

Årsavgifter	2 667 252	2 788 980
Hyrer	204 180	205 910
Gästrum / Övernattningsrum	8 600	6 600
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	121 992	0
Intäkter el och varmvatten	242 668	150 480
Övriga intäkter	0	1 182
Summa nettoomsättning	3 244 692	3 153 152

År 2021 ingick bredbandet i årsavgiften, år 2022 har man brutit ut den och bokfört den på ett separat konto

3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Överlåtelse/pantsättningsavgift	3 645	9 760
Bonus	22 920	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	12 217	8 429
Ersättning från försäkringsbolag	0	18 338
Övriga rörelseintäkter	38 782	36 527

4 Driftskostnader	2022	2021
Löpande underhåll	91 433	-4 180
Elavgifter	179 016	135 295
Uppvärmningsavgifter	238 929	261 585
Vatten och avlopp	117 229	118 769
Sophämtning	54 105	48 059
Försäkringar	62 081	59 097
Kabel-tv	121 654	123 179
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	20 535	18 716
Snörenhållning	45 758	32 234
Fastighetsskötsel, Grundavtal	153 227	137 939
Städ	7 347	7 033
Övriga kostnader	26	3 888
Summa driftskostnader	1 091 341	941 614

5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Revisionsarvoden	10 325	10 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	98 240	96 104
Avtal vicevårdsuppdrag	61 281	59 948
Övriga förvaltningskostnader	12 565	10 709
Konsultarvoden	0	4 216
Medlemsavgift HSB	19 940	19 940
Möteskostnader	1 000	0
Överlåtelseavgift	3 645	9 760
Dröjsmålsavgifter	26	0
Medlemsaktiviteter	3 275	0
Summa övriga externa kostnader	210 298	211 277

6 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	40 572	56 882
Arvode föreningsvald revisor	1 932	1 904
Övriga arvoden	23 487	0
Sociala avgifter	17 188	15 795
Summa personalkostnader och arvoden	83 179	74 581

7 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 143 240	120 143 240
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 143 240	139 143 240

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 588 902	-3 587 709
Årets avskrivningar	-1 001 193	-1 001 193
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 590 095	-4 588 902

Utgående redovisat värde

133 553 145 134 554 338

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	15 800 000
Totalt taxeringsvärde	101 600 000	80 800 000

Fastighetsbeteckning Tändstickan 5

8 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
---	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	58 002	58 002
Utgående anskaffningsvärde	58 002	58 002

Ingående avskrivningar enligt plan	-52 515	-40 915
Årets avskrivning enligt plan	-5 487	-11 600
Utgående avskrivning enligt plan	-58 002	-52 515

Utgående redovisat värde

0 5 487

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 502	86 017
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 502	86 017
11 Övriga kortfristiga placeringar		2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB		600 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	2 200 000
12 Kassa och bank		2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken		2 000 000	0
Summa kassa och bank		2 000 000	0
13 Skulder till kreditinstitut		2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Swedbank	1,59 2022-06-22	0	17 447 390
Stadshypotek	0,88 2023-06-30	17 253 014	17 458 494
Stadshypotek	0,54 2024-01-30	17 139 345	17 403 365
Stadshypotek	3,36 2027-07-30	17 344 730	0
		51 737 089	52 309 249
Nästa års amortering beräknas uppgå till		469 500	674 820
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		17 047 534	17 242 070
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		34 220 055	34 392 359
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 878 000	2 699 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		49 389 589	48 935 149
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		54 960 000	54 960 000
Summa ställda säkerheter		54 960 000	54 960 000

14 Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	469 500	674 820
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	17 047 534	17 242 070
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 517 034	17 916 890
15 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	1 832	194
Personalens källskatt	21 097	17 919
Lagstadgade sociala avgifter	17 188	15 795
Övriga kortfristiga skulder	3 224	3 224
Summa övriga kortfristiga skulder	43 341	37 132
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	112 555	41 092
Förutbetalda hyror och avgifter	272 237	292 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 082	84 351
Avtalsplacerade betalningar	0	7 652
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 874	425 349

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Thomas Narveby

Agneta Elgstrand

Carina Giöstad

LarsErik Karlsson

Leif Sandberg

Hanna Widstrand

Thomas Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lars Danielsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrskenet i Norrköping, org.nr. 769629-9598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping 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 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Norrskenet i Norrköping 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 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, medelförvaltningen 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Danielsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

THOMAS NARVEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 19:13:59



AGNETA ELGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 14:36:13



LEIF SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:46:09



LARS-ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 10:50:56



CARINA GIÖSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:35:50



TOMAS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 15:48:42



HANNA WIDSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:00:17



LARS DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:04:01



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:51:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LARS DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:54:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:51:18



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.