



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 107 kr/kvm	 Investeringsbehov 257 kr/kvm	 Skuldsättning 4 133 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 270 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 814 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Norrgården i Norrköping

MEMLER I HSB



HSB - där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
107 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
257 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
4 133 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

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
270 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

12

Årsavgift
814 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 Norrgården i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 725000-0739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakthunden 9	1934-01-01	1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	198
6	garageplatser	0
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5002
Totalt 106 objekt		5200

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 34 st 2 rok, 25 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Edman	Ordförande	2022-12-08	
Gerd Nylander	Ledamot	2022-12-08	
Lars Karlsson	Ledamot	2019-03-08	2023-02-09
Anders Bergdahl	Ledamot	2022-12-08	
Jonna Wintstigen	Ledamot utsedd av HSB	2022-12-08	
Karin Hampusson	Ledamot	2022-12-08	
Alexandre Maiorov	Ledamot	2022-12-08	
Frida Bergvall	Ledamot	2022-12-08	
Matilda Gustafsson	Ledamot	2022-12-08	
David Lagg	Ledamot	2022-12-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Edman, Karin Hampusson, Matilda Gustafsson, David Lagg, Anders Bergdahl.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Edman, Gerd Nylander, Anders Bergdahl, Matilda Gustafsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Markus Hallström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Smith (sammankallande) Henrik Eklund, samt Anna Fält, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-09-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25.

- Sept 2022 Undercentralen uppgraderades i september 2022.
- Okt 2022 Vattenläcka mellan lgh 54 och 50
- Dec 2022 Försäkringsärende, efter översvämningen 2 juli 2022 som medförde stora skador. Totalrenovering av samlingshall och gästrum, Stockholmsvägen 13A, blev klart i december.
Även ny spis och diskmaskin köptes in, samt nya madrasser o kuddar.
- Jan 2023 OVK genomförd och godkänd.
- Mars 2023 Genomgång av hissoffert, start för uppgradering av hissen 11B i hösten 2023.
- Mars 2023 Möte Trafikverket information Ostlänken.
- April 2023 Möte re helkundsavtal
- Maj 2023 Ny grill utbytt och betongsugga placerad i portvalvet mot Stockholmsvägen.
- Juni 2023 5 nya trädgårdsmöbler/sittgrupper har bytts ut. Omläggning av plattorna på uteplatserna.
ELSTÖD utbetalning Skatteverket = 127 363 kronor.
- Juli 2023 Lekplatsen målades om och gungor byttes ut
Ny takpapp och nya vindskivor på sophusen 11 A och 13 A
- Aug 2023 Ny översvämning mellan 5-10 cm i källare Stockholmsvägen 11A/B, 13A och 13C. Händelsen anmäld till Länsförsäkringar. Inga större skador tack vare förra årets totalrenovering av samlingshall och gästrum och snabb insats av styrelse och medlemmar som fick upp det mesta av vattnet.
Start 28/8 för uppgradering av hissen i uppgång Stockholmsvägen 11B

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1981-1983	Hissinstallation
1981-1983	Byte av stammar, fönster och elnät
1981-1983	Installation av ventilationsanläggning
1981-1983	Renovering av badrum och kök
1981-1983	Ny fasadbeklädnad
2001	Installation av fastighetsnät för bredband
2004	Uppgradering av fastighetsnät för bredband
2009	Fönsterrenovering
2015	Ny ventilation
2015	Målning av alla åtta trapphus
2015	OVK-besiktning
2016-2017	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 13 C
2016-2017	Införande av gemensam el med individuell debitering
2018-2019	Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 11 C
2019-2020	Byte hisskorg, bärlinor hiss
2019-2020	Byte expansionskärl, ställdon vatten
2020-2021	Relining
2020-2021	Installation av nya hissar 11 A och 8B
2020-2021	Totalrenovering tvättstugor
2020-2021	Två nya tvättmaskiner
2020-2021	Avgasare undercentral
2020-2021	Venthuvar
2020-2021	Energideklaration, OVK-förbesiktning
2021-2022	Takbyte
2021-2022	Hiss på Stockholmsvägen 13 A är utbytt
2021-2022	Installerat solceller

Den stora förrådslängan behöver repareras eller alternativt rivs. Trädet och vildvinet på granntomten har förstört tak och baksida.

Balkongerna skall besiktas av säkerhetsskäl och för att se om något behöver åtgärdas.

Alla stammar skall spolras, för att underhålla den relining vi utförde 2019/2020.

Belysning i trapphusen behöver uppgraderas/bytas ut.

För att komma i fas efter pandemin, behöver vi göra en OVK våren 2024.

Inom en 5-års period behöver lägenhetsdörrarna bytas ut och nyckelsystemet uppgraderas.

Fasader och entréer behöver åtgärdas.

Trädgården är ett pågående projekt.

Allt detta ligger i den uppgraderade Underhållsplanen. Vi avsätter hela tiden pengar för att möta framtiden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 13 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	107	119	196	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 133	4 195	2 919	2 965	3 008
Räntekänslighet, %	5	6	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	270	239	207	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	757	678	570	548	580
Årsavgifter, kr/kvm	814	774	769	769	768
Totala intäkter, kr/kvm	944	787	768	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 454	4 167	4 100	4 101	4 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-433	-395	165	612	809
Soliditet, %	12	13	20	19	16

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	114 750	0	0	114 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 302 958	0	155 269	2 458 227
S:a bundet eget kapital, kr	2 417 708	0	155 269	2 572 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 548 639	-394 761	-155 269	998 609
Årets resultat, kr	-394 761	394 761	-432 543	-432 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 153 878	0	-587 812	566 066
S:a eget kapital, kr	3 571 586	0	-432 543	3 139 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 731 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	1 153 878
Årets resultat, kr	-432 543
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 731
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	566 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	566 066

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 454 491	4 167 864
Övriga rörelseintäkter	3	452 219	79 975
Summa rörelseintäkter		4 906 710	4 247 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 238 156	-2 744 648
Övriga externa kostnader	5	-523 733	-499 774
Underhåll enligt plan	6	-127 731	-165 198
Personalkostnader och arvoden	7	-176 971	-158 566
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-859 217	-726 260
Övriga rörelsekostnader	8	0	-120 304
Summa rörelsekostnader		-4 925 808	-4 414 749
Rörelseresultat		-19 098	-166 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		380	7 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 824	-235 458
Summa finansiella poster		-413 444	-227 851
Resultat efter finansiella poster		-432 543	-394 761
Årets resultat		-432 543	-394 761
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-432 543	-394 761
Reservering till fond yttre underhåll		-283 000	-270 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		127 731	165 198
Underskott		-587 812	-499 563

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	2023-08-31	2022-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 327 027	25 023 933
Maskiner och inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella :	11	467 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 794 840	25 023 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 795 340	25 024 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		240	6 018
Övriga fordringar		134 771	6 820
Avräkningskonto HSB Östra		701 404	1 378 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166 781	212 742
Summa kortfristiga fordringar		1 003 195	1 604 085
Summa omsättningstillgångar		1 003 195	1 604 085
SUMMA TILLGÅNGAR		25 798 535	26 628 518

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		114 750	114 750
Fond för yttre underhåll		2 458 227	2 302 958
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 572 977	2 417 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		998 609	1 548 639
Årets resultat		-432 543	-394 761
<i>Summa fritt eget kapital</i>		566 066	1 153 878
Summa eget kapital		3 139 043	3 571 586
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 789 644	21 489 536
Summa långfristiga skulder		18 789 644	21 489 536
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	2 699 892	324 892
Leverantörsskulder		552 698	187 652
Aktuella skatteskulder		21 167	8 147
Övriga skulder	16	-79 220	112 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	675 311	934 474
Summa kortfristiga skulder		3 869 848	1 567 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 798 535	26 628 518

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %
Gårdshus 2,13 %
Miljöhus 2,09 %
Undercentral 3,67 %

Undercentral är år 2022/2023 avskrivet på 11 månader.

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 17 479 tkr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	4 072 798	3 871 236
Hyror	142 742	127 284
Hysesbortfall	-7 614	-10 235
Gästrum/Övernattningsrum	14 290	16 350
El moms	232 275	163 229
Summa nettoomsättning	4 454 491	4 167 864
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Påminnelseavgift	1 440	2 640
Andrahandsuthyrningar	13 888	0
Överlåtelseavgift	16 632	14 127
Pantförskrivningsavgift	6 489	7 672
Bonus	32 356	29 040
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	14 648	3 965
Elstöd	127 363	
Återbäring Länsförsäkringar	239 404	22 532
Övriga rörelseintäkter	452 219	79 975

4 Drifstkostnader	2022/2023	2021/2022
Reparation försäkringsärende	477 291	86 528
Löpande underhåll	472 341	569 866
Elavgifter	524 379	397 231
Uppvärmningsavgifter	625 499	635 463
Vatten och avlopp	252 958	212 221
Sophämtning	119 002	113 687
Övrig renhållning	4 430	3 013
Försäkringar	80 733	83 889
Kabel-tv	246 931	243 333
Snörenhållning	30 466	27 361
Fastighetskötsel	242 467	223 768
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	161 307	148 287
Övriga kostnader	352	0
Summa drifstkostnader	3 238 156	2 744 648
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	14 879	15 465
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	197 730	188 000
Avtal vicevärdsuppdrag	210 021	200 885
Övriga förvaltningskostnader	26 700	24 769
Konsultarvoden	6 874	7 619
Medlemsavgift HSB	32 779	35 120
Möteskostnader	7 451	5 573
Överlåtelseavgift	23 121	21 799
Juridisk konsult	3 750	0
Inkasso	430	545
Summa övriga externa kostnader	523 733	499 774
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	127 731	165 198
Summa underhåll enligt plan	127 731	165 198
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Styrelsearvoden	113 000	106 500
Sammanträdesersättning	36 000	24 000
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	2 475	1 950
Kostnadsersättningar	76	50
Sociala avgifter	21 170	22 566
Övriga personalkostnader	750	0
Summa personalkostnader och arvoden	176 971	158 566

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2022/2023	2021/2022
Utrangering hissar	0	7 670
Utrangering tak	0	112 634
Summa övriga rörelsekostnader	0	120 304

9 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 352 761	31 929 856
Årets investering hissar	0	585 000
Årets investering tak	0	5 200 963
Årets investering solceller	0	1 397 250
Korrigerig solceller	-179 963	0
Utrangering hissar	0	-248 570
Utrangering tak	0	-511 738
Årets investering undercentral	342 274	0
Mark	67 000	67 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 582 072	38 419 761

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-13 395 828	-13 309 573
Årets avskrivningar	-859 217	-726 260
Utrangering avskrivning hissar	0	240 901
Utrangering avskrivning tak	0	399 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 255 045	-13 395 828

Utgående redovisat värde

24 327 027	25 023 933
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	598 000	598 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	104 000	104 000
Totalt taxeringsvärde	80 702 000	80 702 000

Fastighetsbeteckning: Jaktunden 9

10 Maskiner och inventarier	2023-08-31	2022-08-31
-----------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	34 039	34 039
Utgående anskaffningsvärde	34 039	34 039

Ingående avskrivningar enligt plan	-34 039	-34 039
Utgående avskrivning enligt plan	-34 039	-34 039

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar				2023-08-31	2022-08-31
Pågående ny- till- och ombyggnad hiss				467 813	0
Utgående redovisat värde				467 813	0
12 Andra långfristiga värdepappersinnehav				2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB				500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav				500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				64 476	100 452
Förutbetalda försäkring				27 818	28 266
Förutbetalda fastighetsförvaltning				37 292	51 936
Förutbetalda kabel-tv/bredband				20 376	20 381
Förutbetalda administration				16 819	11 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				166 781	212 742
14 Skulder till kreditinstitut				2023-08-31	2022-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum			
Stadshypotek AB	0,89	2024-03-01		2 425 000	2 475 000
Stadshypotek AB	1,61	2027-03-01		4 365 000	4 455 000
Stadshypotek AB	0,91	2026-06-30		5 186 062	5 243 686
Stadshypotek AB	3,40	2025-06-30		1 541 176	1 558 300
Stadshypotek AB	3,40	2025-06-30		1 539 978	1 556 902
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01		757 971	766 439
Stadshypotek AB	3,57	2027-06-30		2 088 481	2 112 213
Stadshypotek AB	3,57	2027-06-30		1 765 868	1 786 888
Stadshypotek AB	1,31	2025-03-01		1 820 000	1 860 000
				21 489 536	21 814 428
Nästa års amortering beräknas uppgå till				324 892	324 892
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till				2 375 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 789 644	21 489 536
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 299 568	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)				19 865 076	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckningar				22 730 000	22 730 000
Summa ställda säkerheter				22 730 000	22 730 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut				2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				324 892	324 892
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)				2 375 000	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				2 699 892	324 892

16 Övriga skulder	2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%	11 952	5 726
Ingående moms 25%	-203 034	-5 726
Redovisningskonto för moms	1	371
Medlemmars reparationsfond/inre fond	111 860	111 860
Summa övriga kortfristiga skulder	-79 220	112 231
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	111 860	113 505
Uttag under året	0	-1 645
Utgående värde	111 860	111 860
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden	148 500	127 150
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	40 000	39 951
Upplupna räntekostnader	49 169	49 725
Förutbetalda hyror och avgifter	348 601	319 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 395	397 633
Avtalsplacerade betalningar	15 646	172
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675 311	934 474

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Karin Edman	Anders Bergdahl
Alexandre Maiorov	Frida Bergvall
Jonna Wintstigen	David Lagg
Gerd Nylander	Karin Hampusson

Matilda Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Markus Hallström
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Norrköping, org.nr. 725000-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 2023 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 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrgården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed 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

Markus Hallström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Norrgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN EDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 16:01:09



ANDERS BERGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 18:11:12



ALEXANDRE MAIOROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 16:54:49



FRIDA BERGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 14:24:53



JONNA WINTSTIGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 17:09:38



DAVID LAGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 16:28:30



GERD NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 21:05:55



KARIN HAMPUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 14:02:18



MATILDA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 16:22:48



MARKUS HALLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-29 kl. 17:47:52



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 08:31:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Norrgården i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS HALLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 16:15:00



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-01 kl. 08:31:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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