



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# NORREGÅRDEN








# STYRELSEN FÖR HSB Brf Norregården

Org. nr: 744000-0631

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 386 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	<b>Investeringsbehov</b> 159 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med underhållsplan om 50 år som uppdateras årligen.

	<b>Skuldsättning</b> 2128 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	<b>Räntekänslighet</b> 2,5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	<b>Energikostnad</b> 173 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

Nyckeltalet baseras på de energikostnader som belastar föreningens ekonomi, för HSB Brf Norregården är det till största delen fjärrvärme, men även vatten samt el för gemensamma ytor.

	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

**Styrelsens kommentarer**

Föreningen innehar inte tomträtt.

	<b>Årsavgift</b> 895 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

**Styrelsens kommentarer**

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för 2024 med 1% för att täcka föreningens framtida behov.

*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.*

Styrelsen för HSB Brf Norregården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Svarvaren 1, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Svarvaren 1 med adress Larvigatan 25- 27 och Suellsgatan 35-37. Fastigheten innehåller 96 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 12 lokaler med hyresrätt med en total yta av 6105 kvm, samt 36 p-platser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30/1 2020.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ulf Wald	2023 (2 år)
Vice ordförande	Emelie Nilsson	2023 (2 år)
Sekreterare	Per Åkerlund	2022 (2 år)
Vice Sekreterare	Thomas Johansson	2022 (2 år)
Ledamot	Mats Jeppsson	2022 (2 år)
Ledamot	Erik Lind	2023 (2 år)

HSB ledamot utsedd av HSB Bengt Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Åkerlund, Thomas Johansson, Mats Jeppsson.

Firmatecknare var, Emelie Nilsson, Ulf Wald, Bengt Persson HSB rep, och Per Åkerlund.

Vid fakturor överstigande 25 000 kr krävs två attestanter.

Vid ombyggnad/renovering överstigande 100 000 kr infordras tre anbud.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 sammanträden (inkluderar konstitueringsmötet, styrelsemöte och årsstämma).

Revisorer har varit Anette Christensen vald av föreningen, samt revisor från Bo Revision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ulf Wald med Emelie Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit vakant pga uppsagt uppdrag.

Vicevärd/Bovärd i föreningen har varit Björn Olsson.  
Föreningen har haft en anställd fastighetsskötare, Björn Olsson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 63 360 kronor i arvode.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens fastigheter får för övrigt anses vara i gott skick både när det gäller inre och yttre miljön.

Förening har beslutat att klassa om husen från självdragshus till mekanisk frånluft, detta pga. underkänd OVK besiktning, Föreningen har beslutat och investera i nya insatsrör i alla ventilationskanaler samt kontinuerligt grundflöde från köksfläkt och badrum, det fanns redan grundflöde i badrum men köksfläktar med grundflöde har också installerats i samtliga lägenheter, vilket kommer förbättra inomhusklimatet väsentligt, detta är genomfört och vi har godkänd OVK. (År 2020/2021)

Föreningen har ett digitalt Bas TV-utbud via sydantenn till alla medlemmar, varje medlem har möjligheten att utöka kanaler mot en tilläggskostnad.

Föreningen är uppkopplad mot Landskrona stadsnät så att valfriheten är stor när det gäller internet/TV-utbud.

Föreningen har under de senaste 20 åren ägnat mycket tid och kraft för att modernisera fastigheterna, allt från fasadrenovering, byte av tak, fönster, badrumsrenoveringar, stambyten, nya ytterdörrar med tagg samt nya radiatorer i samtliga lägenheter, ny utebelysning, nytt ventilationssystem till lägenheterna.

Vårt område attraherar såväl äldre som yngre människor, tittar vi på överlåtelseerna de fem sista åren ser vi att en klar majoritet faktiskt är yngre människor, vilket gör att medelåldern i vår förening sjunker stadigt för varje år som går.

Föreningen har en boendestandard/boendemiljö som har kommit att bli attraktiv och intressant för fler än den äldre generation, inte minst den yngre generationen har de sista åren kommit att bli alltmer intresserad av våra lägenheter/boendemiljö.

Under hela 2000-talet så har omsättningen av lägenheter ökat år från år i en stadigt uppåtgående kurva, intressant att notera är att om vi tittar från år 2008 så har antalet överlåtelse i snitt legat på mer än 10 överlåtelse/år.

Antalet överlåtelse under 2023 har varit 10 st.

### **Ekonomi:**

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2023 med 2 % och uppgick till i genomsnitt 895 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2024 med 1 %.

Årsavgifterna för 2024 kommer att uppgå till 904 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 991 378 kronor.

Under året har föreningen amorterat 374 662 kronor under året.

### **Framtida underhåll:**

I föreningens underhållsplan är princip allt underhåll av fastigheterna listat och tidsatt.

Det finns dock ett par undantag, samtliga huskroppars golv i källarplanet, trapphusens stenbeläggning samt källartrapporna till varje enskilt hus. Inga större reparationer/renoveringar ligger de närmaste 3 åren i underhållsplanen.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 111. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 111, varav 97 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Föreningen har under året anordnat julfest för alla medlemmar.

Information till boende:

Vi försöker hålla vår hemsida uppdaterad och denna kommer så småningom flyttas till Mitt HSB.



## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 390	5 289	5 284	5 230	5 168
Resultat efter avskrivningar	1 225	1 582	1 735	1 492	748
Resultat efter finansiella poster	1 114	1 422	1 527	1 254	510
Eget kapital	12 988	11 876	10 454	8 927	7 673
Balansomslutning	27 017	26 126	29 315	26 863	26 310
Soliditet (%)	48	45	36	33	29
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	895	877	877	869	860
Fond för yttre underhåll	4 416	3 527	2 776	1 796	1 712
Sparande kr/m2	386	384	387	396	379
Investeringsbehov kr/m2	159	189	171	171	162
Skuldsättning kr/m2	2 128	2 189	2 752	2 806	2 967
Skuldsättning,bostadsrättsyta kr/m2	2 212	2 275	2 860	2 916	3 042
Energikostnad kr/m2	173	165	169	157	156
Räntekänslighet (%)	2	3	3	3	4
Årsavgifter/totala intäkter (%)	95	95	97	97	98

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning. Hushållsel ingår ej.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	107 760	3 526 554	6 819 430	1 421 871	<b>11 875 615</b>
Disposition enligt beslut på stämman		889 000	532 872	-1 421 871	<b>1</b>
Årets resultat				1 112 610	<b>1 112 610</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>107 760</b>	<b>4 415 554</b>	<b>7 352 302</b>	<b>1 112 610</b>	<b>12 988 226</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 352 302
årets vinst	1 112 610
	<b>8 464 912</b>
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-320 672
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	893 773
i ny räkning överföres	7 891 811
	<b>8 464 912</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 389 522	5 289 058
Övriga intäkter	3	138 394	117 581
		<b>5 527 916</b>	<b>5 406 639</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-227 033	-194 364
Planerat underhåll	5	-320 672	0
Driftskostnader	6	-1 756 066	-1 670 783
Övriga kostnader	7	-385 535	-375 500
Personalkostnader	8	-690 346	-660 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 296	-924 296
		<b>-4 303 948</b>	<b>-3 825 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 223 968</b>	<b>1 581 546</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	83 123	16 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-194 481	-176 224
		<b>-111 358</b>	<b>-159 674</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 112 610</b>	<b>1 421 872</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 112 610</b>	<b>1 421 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 112 610</b>	<b>1 421 871</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	20 800 331	21 720 123
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	18 015	22 519
Pågående ny- till- och ombyggnad	14	0	0
		<b>20 818 346</b>	<b>21 742 642</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 818 846</b>	<b>21 743 142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	6 048 672	1 240 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	149 177	142 424
		<b>6 197 849</b>	<b>1 382 673</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 197 849</b>	<b>4 382 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 016 695</b>	<b>26 125 815</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 760	107 760
Fond för yttre underhåll		4 415 554	3 526 554
		<b>4 523 314</b>	<b>3 634 314</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 352 302	6 819 430
Årets resultat		1 112 610	1 421 871
		<b>8 464 912</b>	<b>8 241 301</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 988 226</b>	<b>11 875 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	7 674 122	8 472 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 674 122</b>	<b>8 472 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 317 256	4 894 000
Leverantörsskulder		315 402	204 600
Aktuella skatteskulder		17 710	7 456
Övriga skulder	19	83 505	85 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	620 474	586 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 354 347</b>	<b>5 778 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 016 695</b>	<b>26 125 815</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 112 610	1 421 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		924 296	924 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 036 906</b>	<b>2 346 167</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 793	3 402
Förändring av leverantörsskulder		110 802	-1 094 424
Förändring av kortfristiga skulder		42 091	-82 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 177 006</b>	<b>1 172 845</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-6 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-6 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-374 622	-3 434 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-374 622</b>	<b>-3 434 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 802 384</b>	<b>-2 267 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 233 410	6 500 815
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 035 794</b>	<b>4 233 410</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 %

#### Skatter

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

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 364 470 kr

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 255 544	5 152 488
Hyror lokaler	58 508	54 409
Överlåtelseavgift	15 756	18 120
Pantförskrivningsavgift	4 683	11 088
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 412	-2 216
Hysesintäkter p-platser, ej moms	54 248	54 046
Årsavgifter lokaler, ej moms	60 396	59 208
Hysesbortfall p-platser, ej moms	0	-77
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	-60 396	-59 208
Påminnelseavgift	60	0
Övriga fakturerade kostnader	450	800
Gemensamhetslokal	400	400
Andrahandsuthyrningar	1 285	0
	<b>5 389 522</b>	<b>5 289 058</b>

I årsavgifterna ingår vatten, värme, renhållning, digitalt basutbud på Tv kanaler, tillgång till tvättstuga, förråd i källaren.

## Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	27 570	105 745
Öresavrundning	-11	-8
Erhållna bidrag	110 835	11 844
	<b>138 394</b>	<b>117 581</b>

#### Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	-227 033	-194 364
	<b>-227 033</b>	<b>-194 364</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	-320 672	0
	<b>-320 672</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Snörenhållning	-15 331	-26 942
Serviceavtal	-39 771	-30 358
Elavgifter för drivkraft och belysning	-200 062	-155 186
Uppvärmning, fjärrvärme	-553 466	-546 063
Vatten	-299 834	-303 830
Sophämtning	-172 416	-148 335
Fastighetsförsäkringar	-76 703	-72 074
Kabel-TV	-198 585	-184 970
Fastighetsskatt	-160 974	-154 574
Tvättmedel	0	-448
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-28 424	-33 979
Bevakningskostnader	0	-3 774
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-10 500	-10 250
	<b>-1 756 066</b>	<b>-1 670 783</b>



## Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	-9 205	-4 509
Förbrukningsmaterial	-13 793	-18 695
Arbetskläder och skyddsmaterial	-3 188	-1 126
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	-7 848
Drivmedel	-2 878	-1 678
Försäkring och skatt på fordon	-965	-928
Kontorsmateriel och trycksaker	-6 934	-411
Telefon	-10 301	-12 846
Datakommunikation	-9 842	-7 591
Postbefordran	-3 852	-3 603
Revisionsarvoden	-14 250	-10 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-207 731	-193 737
Överlåtelseavgift	-15 540	-18 078
Pantförskrivningsavgift	-7 875	-10 132
Bankkostnader	-3 849	-4 854
Föreningsstämma/styrelsemöte	-15 703	-8 376
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	-7 562	-7 038
Medlemsavgift HSB	-33 100	-33 400
Övriga kostnader	-2 897	-5 528
Lämnade bidrag och gåvor	0	-1 652
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-13 238	-11 790
Försäkring och skatt på fordon	0	-2 070
Konsultarvoden	-1 354	-531
Föreningsverksamhet	0	-8 454
Övriga förvaltningskostnader	-1 478	0
	<b>-385 535</b>	<b>-375 500</b>

## Not 8 Personalkostnader

Medelantalet anställda har under året varit 1 man (1 man fg år)

	2023	2022
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner till anställda	-354 297	-330 554
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 000	-2 000
Styrelsearvoden	-63 360	-60 560
Arbetsgivaravgifter anställda	-132 692	-124 574
Uttagsskatt	-116 362	-108 336
Pensionskostnader	-12 901	-14 303
Sjuk- och hälsovård	-8 733	-19 823
<b>Totala löner, ersättningar och sociala avgifter</b>	<b>-690 345</b>	<b>-660 150</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	2 296	5 511
Skattefria ränteintäkter	577	17
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	80 250	11 000
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	22
	<b>83 123</b>	<b>16 550</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på banksskulder	-194 481	-176 052
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	-172
	<b>-194 481</b>	<b>-176 224</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 115 448	35 988 345
Om- och tillbyggnader	0	6 127 103
Övriga markanläggningar	1 454 914	1 454 914
Mark	87 594	87 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 657 956</b>	<b>43 657 956</b>
Ingående avskrivningar	-21 937 833	-21 018 042
Årets avskrivningar	-919 792	-919 791
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 857 625</b>	<b>-21 937 833</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 800 331</b>	<b>21 720 123</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 499 000	43 499 000
Taxeringsvärden mark	14 960 000	14 960 000
	<b>58 459 000</b>	<b>58 459 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	25 123 000	25 123 000
	<b>25 123 000</b>	<b>25 123 000</b>

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 044	660 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>660 044</b>	<b>660 044</b>
Ingående avskrivningar	-637 525	-633 021
Årets avskrivningar	-4 504	-4 504
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-642 029</b>	<b>-637 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 015</b>	<b>22 519</b>

### Not 14 Pågående ny- till- och ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	6 120 853
Inköp	0	6 250
Omklassificeringar	0	-6 127 103
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Pågående arbete avsåg fiberinstallation samt ventilationsarbete som färdigställdes början av 2022.

### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 505	6 839
Avräkningskonto HSB	6 035 794	1 233 410
Kundfordringar	1 000	0
Fordringar Hyror och avgifter	1 373	0
<b>6 048 672</b>	<b>1 240 249</b>	

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	87 290	76 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 887	54 721
Upplupna ränteintäkter	0	11 000
	<b>149 177</b>	<b>142 424</b>

### Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

5 317 256 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 374 622 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 265 158 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 317 256	4 894 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 674 122	8 472 000
	<b>12 991 378</b>	<b>13 366 000</b>

### Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	-29 504	-28 477
Lagstadgade sociala avgifter	-25 770	-24 586
Uttagsskatt	-28 229	-26 309
Avtalsplacerade betalningar	-2	-3 922
Andra kortfristiga skulder	0	0
Bolagsplacerade betalningar	0	-2 167
	<b>-83 505</b>	<b>-85 461</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-451 236	-409 977
Fjärrvärme, el och renhållning	-101 842	-101 070
Upplupna räntekostnader	-4 603	-6 292
Övriga upplupna kostnader	-17 470	-24 191
Upplupna semesterlöner ink soc	-45 323	-45 152
	<b>-620 474</b>	<b>-586 682</b>

## Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	7 083	6 594
	<b>7 083</b>	<b>6 594</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Wald  
Ordförande

Bengt Persson

Mats Jeppsson

Emelie Nilsson

Per Åkerlund

Thomas Johansson

Erik Lind

## Revisorspåteckning

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

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Christensen  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557511503414

## Dokument

Årsredovisning HSB Brf Norregården i Landskrona, 2023  
digital signering  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-02-26 09:32:52 CET (+0100) av Sandra  
Lundkvist (SL)  
Färdigställt 2024-02-28 18:39:45 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Lundkvist (SL)  
HSB Landskrona  
sandra.lundkvist@hsb.se

## Signerare

Mats Jeppsson (MJ)  
HSB Brf Norregården  
mats20871@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS JEPPSSON"  
Signerade 2024-02-26 10:00:26 CET (+0100)

Thomas Johansson (TJ)  
HSB Brf Norregården  
thomas1107@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS JOHANSSON"  
Signerade 2024-02-26 09:39:17 CET (+0100)

Erik Lind (EL)  
HSB Brf Norregården  
erik-lind@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Erik Johan Lind"  
Signerade 2024-02-26 17:01:00 CET (+0100)

Emelie nilsson (En)  
HSB Brf Norregården  
smokan89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMELIE NILSSON"  
Signerade 2024-02-26 09:33:36 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511503414

Bengt Persson (BP)  
HSB Brf Norregården  
[bengt.persson@hsb.se](mailto:bengt.persson@hsb.se)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT PERSSON"  
Signerade 2024-02-26 10:53:18 CET (+0100)

Ulf Wald (UW)  
HSB Brf Norregården  
[walden4886@gmail.com](mailto:walden4886@gmail.com)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
HÅKAN WALD"  
Signerade 2024-02-28 10:46:09 CET (+0100)

Per Åkerlund (PÅ)  
HSB Brf Norregården  
[perakerlund69@gmail.com](mailto:perakerlund69@gmail.com)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Magnus Åkerlund"  
Signerade 2024-02-26 09:43:55 CET (+0100)

Anette Christensen (AC)  
HSB Brf Norregården  
[anette.christensen@hsb.se](mailto:anette.christensen@hsb.se)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anette Margareta Christensen"  
Signerade 2024-02-28 11:13:44 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)  
BoRevision i Sverige AB  
[thaha.osman@borevision.se](mailto:thaha.osman@borevision.se)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-02-28 18:39:45 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557511503414

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norregården i Landskrona, org.nr. 744000-0631

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregården i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norregården i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Christensen  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557511760646

## Dokument

Digital Revisionsberättelse HSB Brf Norregården i Landskrona  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-02-28 14:08:17 CET (+0100) av Sandra Lundkvist (SL)  
Färdigställt 2024-02-28 18:39:27 CET (+0100)

## Initierare

Sandra Lundkvist (SL)  
HSB Landskrona  
sandra.lundkvist@hsb.se

## Signerare

Anette Christensen (AC)  
HSB Brf Norregården  
anette.christensen@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anette Margareta Christensen"  
Signerade 2024-02-28 14:37:45 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)  
Borevision i Sverige AB  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-02-28 18:39:27 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>









## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**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.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor