



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Norrmannen i Jönköping

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell 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 bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

## HSB Bostadsrättsförening Norrmannen i Jönköping

Org. nr. 726000-3590

Styrelsen har upprättat årsredovisning för  
**2023-01-01—2023-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av lås i hela fastigheten
- Byte av avloppsstam i källare

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 13-årig underhållsplan senast uppdaterad år 2023.

Nästa år planerar inte styrelsen några större underhåll:

Därefter kommande större underhåll:

- Garageportar
- Solceller/elbilsladdning
- Trapphus

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2023-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% från och med 2024-01-01.

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Axcell fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 16 (14) medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-12-13 med anledning av antagande av nya HSB normalstadgar 2023.

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

Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Fransson, Sofie Ulfhager, Henrik Klar Njice Popov och Nils Frostfeldt.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

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

Vicevärdar har varit Bernt Malmberg och Johan Fransson.

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

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

Valberedning har varit Ida Yaftali och Rebecka Almqvist.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 103	1 919	1 867	1 845
Res. efter finansiella poster, tkr	402	303	-96	368
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt <sup>*)</sup>	781	718	687	682
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	92%			
Skuldsättning kr/kvm	2 753	2 363	2 458	2 552
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 374			
Sparande kr/kvm	275			
Räntekänslighet	4,3%			
Energikostnad kr/kvm	157			

<sup>\*)</sup> Nytt beräknings sätt fr o m år 2023. Påverkar inte jämförelsen med tidigare år eftersom föreningen inte debiterar några andra förbrukningsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 105	0	2 049 144	141 614	303 048
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				<u>303 048</u>	-303 048
				444 663	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			237 550	-237 550	
Ianspråkt från yttre underhåll-23			-7 312	7 312	
Årets resultat					402 004
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>241 105</b>	<b>0</b>	<b>2 279 382</b>	<b>214 425</b>	<b>402 004</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	214 425
Årets resultat	<u>402 004</u>
	616 428

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>616 428</u>
	616 428

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 279 382 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 102 915	1 919 207
Summa rörelsens intäkter		2 102 915	1 919 207
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 052 050	-1 045 475
Periodiskt underhåll		-7 312	-67 080
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 050	-29 350
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-96 989	-85 053
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-422 249	-333 115
Summa rörelsens kostnader		-1 607 650	-1 560 073
<b>Rörelseresultat</b>		<b>495 265</b>	<b>359 134</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 830	2 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 091	-59 012
Summa finansiella poster		-93 261	-56 086
<b>Årets resultat</b>		<b>402 004</b>	<b>303 048</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		402 004	303 048
Reservering till fond för yttre underhåll		-237 550	-268 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		7 312	67 080
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>171 766</b>	<b>101 428</b>

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	9 275 588	6 524 601
Mark			110 600	110 600
Markanläggningar		Not 7	165 440	175 780
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	189 254	216 290
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	391 487
			<u>9 740 882</u>	<u>7 418 758</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>9 741 382</u>	<u>7 419 258</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta			2 119 173	1 928 363
Övriga fordringar		Not 11	7 962	7 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	117 823	110 253
			<u>2 244 958</u>	<u>2 046 424</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton			127 466	98 465
			<u>127 466</u>	<u>98 465</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>2 372 424</u>	<u>2 144 889</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>12 113 806</u></b>	<b><u>9 564 147</u></b>
-------------------------	--	--	--------------------------	-------------------------



<b>Balansräkning</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	241 105	241 105
Fond för yttre underhåll	2 279 382	2 049 144
	<u>2 520 487</u>	<u>2 290 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	214 425	141 614
Årets resultat	402 004	303 048
	<u>616 428</u>	<u>444 663</u>
Summa eget kapital	<u>3 136 915</u>	<u>2 734 912</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 023 472	3 720 632
	<u>6 023 472</u>	<u>3 720 632</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 292 232	2 105 370
Leverantörsskulder	122 862	502 303
Skatteskulder	9 026	6 395
Fond för inre underhåll	190 660	190 660
Övriga skulder	Not 14 42 399	37 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 296 239	266 693
	<u>2 953 418</u>	<u>3 108 603</u>
Summa skulder	<u>8 976 890</u>	<u>6 829 235</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>12 113 806</u></b>	<b><u>9 564 147</u></b>

	2023-01-01	2022-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	402 004	303 048
Avskrivningar	422 249	333 115
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	824 253	636 163
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 725	-4 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-342 047	362 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	474 481	993 855
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 744 373	-391 487
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 744 373	-391 487
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 489 702	-231 832
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 489 702	-231 832
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>219 810</b>	<b>370 536</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 026 829</b>	<b>1 656 293</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 246 639</b>	<b>2 026 829</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

## Noter

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,4
Markanläggning	5,0
Inventarier	10,0

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

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

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

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	1 925 940	1 769 074
	0	84 928
	56 400	0
	62 400	119 775
	21 180	15 974
	36 995	14 384
	<b>2 102 915</b>	2 004 135
	0	-84 928
	<b>2 102 915</b>	<b>1 919 207</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	231 932	200 844
	46 515	70 558
	95 899	71 730
	278 510	277 582
	99 609	117 585
	40 622	47 298
	59 029	59 005
	38 582	35 392
	66 544	64 024
	78 284	74 304
	16 524	27 153
	<b>1 052 050</b>	<b>1 045 475</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	12 450	12 750
	16 600	16 600
	<b>29 050</b>	<b>29 350</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	49 700	40 100
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	19 089	16 753
	96 789	84 853
<b>Övriga anställda</b>		
Sociala kostnader	200	200
	200	200
<b>Totalt</b>	<b>96 989</b>	<b>85 053</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	384 873	295 739
Inventarier	27 036	27 036
Markanläggningar	10 340	10 340
	<b>422 249</b>	<b>333 115</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 208 849	13 208 849
Årets investeringar	3 135 860	0
Årets försäljning/ utrangering	-216 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 128 309	13 208 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 684 248	-6 388 509
Årets avskrivningar	-384 873	-295 739
Årets försäljning/utrangering	216 400	0
Utgående avskrivningar	-6 852 721	-6 684 248
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 275 588</b>	<b>6 524 601</b>
Taxeringsvärde för Norrmannen 2 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	646 000	646 000
	25 646 000	25 646 000
Mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Mark - lokaler	288 000	288 000
	14 888 000	14 888 000
Taxeringsvärde totalt	40 534 000	40 534 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	206 798	206 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 798	206 798
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 018	-20 678
Årets avskrivningar	-10 340	-10 340
Utgående avskrivningar	-41 358	-31 018
<b>Bokfört värde</b>	<b>165 440</b>	<b>175 780</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	270 362	270 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 362	270 362
Ingående avskrivningar	-54 072	-27 036
Årets avskrivningar	-27 036	-27 036
Utgående avskrivningar	-81 108	-54 072
<b>Bokfört värde</b>	<b>189 254</b>	<b>216 290</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>						
	Ingående anskaffningsvärde	391 487	0			
	Årets investering	2 744 373	391 487			
	Omfört till byggnad	-3 135 860	0			
	Utgående anskaffningsvärde	<b>0</b>	<b>391 487</b>			
Nyanläggning avser avser byte avloppsstam i källare samt nya lås						
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>						
	1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>						
	Skattekonto	7 962	7 807			
		<b>7 962</b>	<b>7 807</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 823	110 253			
		<b>117 823</b>	<b>110 253</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	286770	1,06%	2025-04-30	1 587 600	39 200	
Stadshypotek AB	291317	0,67%	2024-04-30	2 048 000	2 048 000	
Stadshypotek AB	292359	0,63%	2024-07-30	85 032	85 032	
Stadshypotek AB	301152	4,50%	2026-06-30	1 370 000	60 000	
Stadshypotek AB	301716	4,54%	2026-09-01	2 985 000	60 000	
Stadshypotek AB	301745	4,67%	2025-09-01	240 072	0	
				8 315 704	2 292 232	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>6 023 472</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 985 064	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>2 292 232</b>	<b>2 105 370</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 266 128 kr						
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttagna pantbrev i fastighet					9 852 800	9 852 800
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Källskatt	23 310	20 430			
	Arbetsgivaravgifter	19 089	16 752			
		<b>42 399</b>	<b>37 182</b>			
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader	16 052	5 859			
	Övriga upplupna kostnader	92 462	67 191			
	Förutbetalda hyror och avgifter	187 725	193 643			
		<b>296 239</b>	<b>266 693</b>			

---

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31**

---

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Bernt Malmberg

Gun-Britt Fransson

Sofie Ulfhager

Henrik Klahr

Johan Fransson

Lars Blomgren

Nils Frostfeldt

Njice Popov

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

Hans Ringkvist

Laila Pedersen

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrmannen i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrmannen i Jönköping för räkenskapsåret 2023 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Ringkvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Norrmannen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN FRANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 21:08:14



**NJICE POPOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:54:18



**HENRIK KLAHR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:15:45



**LARS BLOMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:43:34



**SOFIE ULFHAGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:11:53



**GUN-BRITT FRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:26:20



**NILS FROSTFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:32:46



**BERNT MALMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:33:37



**HANS RINGKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:20:12



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:18:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Norrmannen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS RINGKVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:20:49



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:17:56

