



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrängen i Huskvarna

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna

Org. nr. 726000-3509

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**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 1951-1952 på fastigheten Vetekornet 2 och Kroatorpet 2 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st bostadshus med 58 uppgångar med adresserna: Strandvägen 14-18 och Hagstengatan 1-6, 8, 10, 12.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27 st	1 rok	1 057,5 m <sup>2</sup>
		66 st	2 rok	3 871,5 m <sup>2</sup>
		75 st	3 rok	5 866,5 m <sup>2</sup>
		46 st	4 rok	4 380,0 m <sup>2</sup>
		214 st		15 175,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	5 st		86,0 m <sup>2</sup>
		57 st		675,0 m <sup>2</sup>
		81 st		
		143 st		
Totalt		357 st		15 936,5 m <sup>2</sup>



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

- Slutförande av balkongreovering samt påbörjande av ny markanläggning. (2011)
- Fortsatt arbete med markanläggning samt mögelsanering garage. (2012)
- Fortsatt arbete med markanläggning. Totalreovering av samtliga radhuskällare, ny belysning samtliga trappuppgångar. Målning och byte av belysning i samtliga garage. (2013)
- Färdigställande av utemiljö, ny ledbelysning i och utanför entréer. (2014)
- Ny belysning i trapphus och källare. (2015)
- 4 st nya tvättstugor samt reovering av samlingssal och ny källarbelysning. (2016)
- Ny belysning på vindar samt reovering av övernattningsrum (2017)
- Nya kulvertar, fjärrvärmecentraler, soprum samt reovering av källare i radhus. (2018)
- Nya vinds- och källardörrar samt nya soprum. (2019)
- Byte av tak på samtliga radhus (2020-2022)
- Trapphusmålning i flerfamiljshusen. (2021-2022)
- Färdigställande av sophertering, fastighetsnära insamling (2022)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya maskiner till tvättstugor och torkrum.
- Översyn av dränering samt av taktegel på flerfamiljshusen.
- Byte till ledbelysning utomhus.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Brandskyddstillsyn för öppna spisar genomfördes i september 2023.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

För år 2024 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugor samt översyn dränering.
- Underhåll av tak för flerfamiljshusen.
- Åtgärd för minskad vattenförbrukning samt åtgärder radon (myndighetskrav).
- Genomföra OVK-besiktning samt lagstadgad radonmätning.

För år 2025 och framåt planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ansluta föreningen till fiber.
- Laddstolpar för elbil
- Översyn av tak och takutsprång på flerfamiljshusen.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat om att höja årsavgifterna med 5%.

### Aktiviteter

Medlemmar ur styrelsen har deltagit i kurser anordnade av HSB Göta.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Tele 2
- Drift- och serviceavtal med Jönköpings Energi avseende fjärrvärmecentraler
- Avtal om arrende av 46 p-platser finns med Jönköpings Kommun. Avtalet förlängs med 5 år i sänder och är nu bundet till 2027-09-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30, på stämman deltog 39 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 284 (279) medlemmar, varav 215 (215) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 19 (21) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Pierre Koch	ordförande
Torgny Krig	vice ordförande
Therese Jonsson	sekreterare
Anders Gustafsson	ledamot
Christian Alriksson	ledamot
Roland Alm	ledamot
Magnus Gustafsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Daniel Svensson	suppleant
Jana Hojan	suppleant
Teuta Shatri	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Therese Jonsson, Christian Alriksson och Roland Alm samt suppleanterna Daniel Svensson och Teuta Shatri.

Styrelsen har under året hållit 12 (12) sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Gustafsson, Roland Alm, Pierre Koch och Torgny Krig, två i förening.

Styrelsen har gemensamt varit vicevärdar.

Revisor har varit Mats Jangefors med Birgitta Lindberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Pierre Koch med Torgny Krig som suppleant.

Valberedning har varit Jennifer Ravstam (sammanställande) och Karin Lindh.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	10 723	9 770	9 412	9 310	9 334
Res. efter finansiella poster, tkr	901	-253	936	1 064	551
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	654	595	583	583	583
Skuldsättning kr/kvm	1 949				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 046				
Sparande per kvm	197				
Räntekänslighet, %	3,1				
Energikostnad per kvm	196				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93				

\*) Nytt beräknings sätt ska även inkludera obligatoriska avgifter. Det förekommer ej här varför siffror från tidigare år beräknats enligt samma modell.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 590	74 625	9 219 709	1 768 516	-252 557
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	-252 557	252 557
			9 219 709	1 515 959	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			800 000	-800 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-578 668	578 668	
Årets resultat					900 657
Belopp vid årets slut	209 590	74 625	9 441 041	1 294 627	900 657

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 294 627
Årets resultat	<u>900 657</u>
	2 195 284

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till yttre fond, utöver plan	200 000
Balanserat resultat	<u>1 995 284</u>
	2 195 284

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 641 041 kr.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 722 956	9 769 736
Summa rörelsens intäkter		10 722 956	9 769 736
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-6 190 851	-6 349 415
Periodiskt underhåll		-578 668	-1 175 010
Övriga externa kostnader	Not 3	-93 400	-86 650
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-454 591	-431 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 654 821	-1 655 144
Summa rörelsens kostnader		-8 972 331	-9 697 502
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 750 625</b>	<b>72 234</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 755	8 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 723	-332 937
Summa finansiella poster		-849 968	-324 791
<b>Årets resultat</b>		<b>900 657</b>	<b>-252 557</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		900 657	-252 557
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-800 000	-950 000
Reservering till fond för yttre underhåll, utöver plan		-200 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		578 668	1 175 010
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>479 325</b>	<b>-27 547</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	36 441 814	37 731 635
Mark		210 371	210 371
Markanläggningar	Not 7	3 430 000	3 795 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
		<u>40 082 185</u>	<u>41 737 006</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 082 685</u>	<u>41 737 506</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 394	7 425
Avräkningskonto HSB Göta		2 569 069	2 656 656
Övriga fordringar	Not 10	103 842	105 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	835 470	754 031
		<u>3 524 775</u>	<u>3 523 586</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		2 149 233	497 436
		<u>2 149 233</u>	<u>497 436</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 674 008</u>	<u>4 021 022</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>45 756 693</u></b>	<b><u>45 758 528</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	209 590	209 590
Upplåtelseavgifter	74 625	74 625
Fond för yttre underhåll	9 441 041	9 219 709
	<u>9 725 256</u>	<u>9 503 924</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 294 627	1 768 516
Årets resultat	900 657	-252 557
	<u>2 195 284</u>	<u>1 515 959</u>
Summa eget kapital	<u>11 920 540</u>	<u>11 019 883</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 13 336 341	24 276 341
	<u>13 336 341</u>	<u>24 276 341</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 17 720 000	7 840 000
Leverantörsskulder	1 260 860	1 004 735
Skatteskulder	10 930	0
Fond för inre underhåll	178 797	215 828
Övriga skulder	Not 13 14 899	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 314 326	1 401 661
	<u>20 499 812</u>	<u>10 462 304</u>
Summa skulder	<u>33 836 153</u>	<u>34 738 645</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>45 756 693</b></u>	<u><b>45 758 528</b></u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	900 657	-252 557
Avskrivningar	1 654 821	1 655 144
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 555 478	1 402 587
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 776	-122 966
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	157 508	178 257
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 624 210	1 457 878
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-3 953 112
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-3 953 112
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 060 000	1 228 741
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 060 000	1 228 741
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 564 210</b>	<b>-1 266 493</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>3 154 092</b>	<b>4 420 585</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>4 718 302</b>	<b>3 154 092</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

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

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

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

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	2022-01-01
	2023-12-31	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>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 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	9 931 468	9 028 492
Hyror garage och p-platser	406 640	420 710
Hyror lokaler och övriga objekt	54 420	64 820
Elintäkter	276	276
Övriga intäkter	330 152	255 438
	<b>10 722 956</b>	<b>9 769 736</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 203 059	1 153 317
Reparationer	270 889	406 055
El	407 023	556 975
Uppvärmning	1 961 362	1 942 672
Vatten	761 347	782 302
Sophämtning	340 034	335 116
Kabel-TV, internet	77 328	88 422
Fastighetsförsäkring	305 775	252 982
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	353 096	338 116
Förvaltningsarvoden	310 838	298 611
Övriga driftskostnader	200 100	194 847
	<b>6 190 851</b>	<b>6 349 415</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	23 700	16 950
Medlemsavgifter	69 700	69 700
	<b>93 400</b>	<b>86 650</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	349 500	355 000
Revisorsarvode	8 000	5 000
Valberedning, informationsansvarig samt övrigt	13 900	7 300
Sociala kostnader	83 191	63 983
	<b>454 591</b>	<b>431 283</b>
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivningar		
Byggnader	1 289 821	1 290 144
Markanläggningar	365 000	365 000
	<b>1 654 821</b>	<b>1 655 144</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 värdeår enligt taxeringsbeslut	2071 1952	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	64 070 954	55 159 929
Årets investeringar, takbyte radhusen år 2022	0	9 470 323
Årets försäljning/ utrangering, takbyte radhusen år 2022	0	-559 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 070 954	64 070 954
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 339 319	-25 608 473
Årets avskrivningar	-1 289 821	-1 290 144
Årets försäljning/utrangering, takbyte radhusen år 2022	0	559 298
Utgående avskrivningar	-27 629 140	-26 339 319
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>36 441 814</b>	<b>37 731 635</b>
Taxeringsvärde för Jönköping Kroatorpet 2 och Vetekornet 2		
Byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
Byggnad - lokaler	1 252 000	1 252 000
	129 252 000	129 252 000
Mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	53 000	53 000
	72 053 000	72 053 000
Taxeringsvärde totalt	201 305 000	201 305 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 240 000	7 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 240 000	7 240 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 445 000	-3 080 000
Årets avskrivningar	-365 000	-365 000
Utgående avskrivningar	-3 810 000	-3 445 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 430 000</b>	<b>3 795 000</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	119 087	119 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 087	119 087
Ingående avskrivningar	-119 087	-119 087
Utgående avskrivningar	-119 087	-119 087
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 10</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattefordran	0	4 050			
	Skattekonto	103 842	101 424			
		<b>103 842</b>	<b>105 474</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	835 470	754 031			
		<b>835 470</b>	<b>754 031</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amort./konv.			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
	SE-Banken Bolån	41411031	0,87%	2024-12-28	10 500 000	10 500 000
	Stadshypotek	244598	4,75%	2024-03-21	6 780 000	6 780 000
	Stadshypotek	244599	3,85%	2025-12-30	6 780 000	220 000
	Stadshypotek	244600	3,81%	2026-12-30	6 996 341	220 000
					31 056 341	17 720 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 336 341</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 756 341
	Kortfristig del av långfristig skuld				<b>17 720 000</b>	<b>7 840 000</b>
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 060 000 kr.					
	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
	Uttagna pantbrev i fastighet				34 915 400	34 915 400
	Varav obelånade				0	0
<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Källskatt				60	60
	Arbetsgivaravgifter				20	20
	Övriga kortfristiga skulder, felaktig inbet från HSB Förvaltning, rättad år 2024				14 819	0
					<b>14 899</b>	<b>80</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	11 350	22 549
Övriga upplupna kostnader	418 252	518 541
Förutbetalda hyror och avgifter	884 724	860 571
	<b>1 314 326</b>	<b>1 401 661</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Huskvarna

Pierre Koch

Christian Alriksson

Anders Gustafsson

Torgny Krieg

Magnus Gustafsson

Therese Jonsson

Roland Alm

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Mats Jangefors  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna, org.nr. 726000-3509

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna 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 Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna 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 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 trygghande 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 provar 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Jangefors  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PIERRE KOCH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:31:51



**ROLAND ALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:57:29



**ANDERS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:30:44



**TORGNY KRIEG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:35:03



**MAGNUS GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:02:37



**THERESE JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:25:25



**CHRISTIAN ALRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:26:37



**MATS JANGEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:01:53



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:15:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MATS JANGEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:03:50



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:15:24

