



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrbacka i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrbacka i Skara med säte i Skara org.nr. 716410-3835 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen är senast energideklarerad år 2021.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland (administration och snörenhållning), Skara/Billingen Energi (el) och Telia (data/TV).

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skara Skaraberg 2:7	1983-12-15	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1582
21	garageplatser	336
1	bilplats för laddning av elbil	0
Totalt 43 objekt		1918

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen har även 10 st bilplatser för besökande samt en föreningslokal (skyddsrum i källarplanet).

Adresser är Åkerstigen 64-78, 78 och 179-181 i Skara.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kurt Knutsson	Ordförande
Lars Niklasson	Ledamot
Ewa-Britt Ståhl	Ledamot
Jan-Åke Fredriksson	Ledamot
Gordana Lukic	Ledamot
Ida Litter	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kurt Knutsson, Gordana Lukic och Ewa-Britt Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ewa-Britt Ståhl, Kurt Knutsson, Jan-Åke Fredriksson och Gordana Lukic.

Revisorer har varit: Jesper Hovbjer med Trine Madsen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Andersson (sammanställande) och Eldijana Al Khaleb, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Kurt Knutsson varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 12 st röstberättigade medlemmar. På stämman togs det första beslutet om att antaga nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-04-01 med 5%. En höjning av årsavgiften med 3% per 2024-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-03-30.

Under året har en laddplats för elbilar installerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Renovering ventilation
2014	Målerientreprenad
2020	Takbehandling
2021-2022	Fönster- och dörrbyten

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Målningsentreprenad
2025	Renovering tvättstuga/kvartersgård

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	260	303	252	317	311
Skuldsättning, kr/kvm	2 809	3 140	3 204	3 275	3 344
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 406	3 807	3 885	3 971	4 054
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	71	67	69	70	61
Årsavgifter, kr/kvm	880	848	836	785	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	726	713	693	682	630
Nettoomsättning, tkr	1 393	1 339	1 328	1 240	1 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	247	268	200	211	-319
Soliditet, %	39	34	32	30	27

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta). OBS att värmen betalas av respektive boende till leverantören. Garageytan är exkluderad då det är kallgarage.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Det är medräknat de obligatoriska garagen samt avgiften för informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	255 300	0	0	255 300
Underhållsfond, kr	1 822 079	0	286 000	2 108 079
S:a bundet eget kapital, kr	2 077 379	0	286 000	2 363 379
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 014 197	267 670	-286 000	995 867
Årets resultat, kr	267 670	-267 670	246 825	246 825
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 281 867	0	-39 175	1 242 692
S:a eget kapital, kr	3 359 246	0	246 825	3 606 071

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 281 867
Årets resultat, kr	246 825
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 242 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 242 692
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 392 660	1 339 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 143
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 392 660	1 367 265
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-441 821	-461 183
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 750	-111 121
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-86 510	-81 719
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 467	-251 750
Övriga rörelsekostnader		0	-61 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-900 547	-967 198
RÖRELSERESULTAT		492 112	400 067
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 486	1 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 773	-133 973
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-245 287	-132 397
ÅRETS RESULTAT		246 825	267 670

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	246 825	267 670
Reservering till fond för yttre underhåll	-286 000	-300 000
Överföring till balanserat resultat	-39 175	-32 330

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 385 137	8 636 887
Inventarier och installationer	Not 9	27 983	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 413 120</u>	<u>8 636 887</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 413 620</u>	<u>8 637 387</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 363	0
Avräkningskonto HSB		816 750	981 903
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	65 673	45 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 161	68 961
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>921 947</u>	<u>1 096 482</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>921 947</u>	<u>1 096 482</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 335 567</u>	<u>9 733 869</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		255 300	255 300
Fond för yttre underhåll		2 108 079	1 822 079
Summa bundet eget kapital		2 363 379	2 077 379
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		995 867	1 014 197
Årets resultat		246 825	267 670
Summa fritt eget kapital		1 242 692	1 281 866
Summa eget kapital		3 606 071	3 359 245
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 322 734	2 422 734
Summa långfristiga skulder		2 322 734	2 422 734
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 065 718	3 600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	66 636	60 635
Leverantörsskulder		33 486	31 660
Aktuell skatteskuld	Not 15	0	25 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 347	1 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	239 576	232 627
Summa kortfristiga skulder		3 406 763	3 951 889
Summa skulder		5 729 497	6 374 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 335 567	9 733 869

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	492 112	400 067
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	252 467	251 750
Utrangeringar	0	61 425
	<u>744 579</u>	<u>713 242</u>
Erhållen ränta	1 486	1 576
Erlagd ränta	-246 773	-133 973
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>499 292</u>	<u>580 845</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 383	-73 712
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 845	-42 021
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	497 830	465 112
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 443 175
Investeringar i installationer	-28 700	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-28 700	-2 443 175
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-634 282	-122 554
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-634 282	-122 554
ÅRETS KASSAFLÖDE	-165 152	-2 100 617
Likvida medel vid årets början	981 903	3 082 520
Likvida medel vid årets slut	816 751	981 903
	<u>-165 152</u>	<u>-2 100 617</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 100 år
Avskrivningstid på installationer:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 273 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 275 009	1 222 920
Årsavgift, garage och bilplatser	37 800	37 800
El laddplatser	1 890	0
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	80 136	80 136
Avsatt till inre fond	-6 000	-6 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 825	4 267
	1 392 660	1 339 122
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	28 143
	0	28 143
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-34 192	-94 037
El	-31 928	-28 866
Uppvärmning	-14 878	-14 420
Vatten	-64 741	-62 657
Renhållning	-30 299	-29 880
TV, bredband, iptelefoni	-89 512	-94 199
Serviceavtal	-1 640	-1 563
Fastighetsskötsel inkl snörenhållning	-77 583	-33 555
Försäkringar	-27 951	-24 390
Fastighetsavgift	-68 438	-68 431
Övriga driftskostnader	-660	-9 185
	-441 821	-461 183
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 700	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-71 963	-68 637
Föreningsverksamhet	-590	-938
Kontorsutrustning och -material	-2 598	-888
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-339	0
Konsulter	-2 950	0
Förbrukningsinventarier	-9 499	-14 664
Medlemsavgifter HSB	-13 739	-13 197
Stämma och styrelse	-1 372	-1 623
	-119 750	-111 121
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 156	-27 505
Vicevärdsarvode	-40 200	-40 200
Övriga arvoden	-3 200	0
Revisionsarvode	-2 300	-2 250
Sociala avgifter	-10 654	-11 764
	-86 510	-81 719
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-251 750	-251 750
Installationer	-717	0
	-252 467	-251 750

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 259 662	8 385 906
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-569 419
Årets investering byggnader	0	2 443 175
Ingående anskaffningsvärde mark	654 094	654 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 913 756	10 913 756

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 276 869	-2 533 113
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	507 994
Årets avskrivningar byggnader	-251 750	-251 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 528 619	-2 276 869

Utgående redovisat värde

8 385 137 8 636 887

Redovisade värden byggnader

7 731 043 7 982 793

Redovisade värden mark

654 094 654 094

Fastighetsbeteckning: Skaraberg 2:7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	6 593 000	2 532 000	9 125 000	9 125 000
		6 593 000	2 532 000	9 125 000	9 125 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	9 690 000	9 690 000
Summa ställda säkerheter	9 690 000	9 690 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar i elladdplats	28 700	0
Utgående anskaffningsvärden	28 700	0

Årets avskrivningar	-717	0
Utgående avskrivningar	-717	0

Utgående redovisat värde

27 983 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 334	23 832
Övrig skattefordran	561	0
Momsfordran	13 778	0
Övriga kortfristiga fordringar	27 000	21 786
	65 673	45 618

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 161	68 961
	37 161	68 961

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,19%	2025-10-30	2 422 734	100 000
Stadshypotek AB		5,05%	2024-04-02	2 965 718	150 000
				5 388 452	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 322 734
Nästa års amortering av långfristig skuld					100 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 965 718
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 065 718
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 138 452
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	60 635	58 376
Avsättning	6 000	6 000
Uttag	0	-3 741
	66 636	60 635

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	25 620
	0	25 620

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 005	1 005
Arbetsgivaravgifter	342	342
	1 347	1 347

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	53 529	19 714
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 618	107 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 429	105 772
	<u>239 576</u>	<u>232 627</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ewa-Britt Ståhl.....
Gordana Lukic.....
Kurt Knutsson.....
Ida Litter.....
Lars Niklasson.....
Jan-Åke Fredriksson

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

Jesper Hovbjer
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrbacka i Skara, org.nr. 716410-3835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrbacka i Skara 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 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 Norrbacka i Skara 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.

Skara

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jesper Hovbjerg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KURT KNUTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:52:19



EWA-BRITT STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 21:22:13



JAN-ÅKE FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:19:48



IDA LITTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:18:00



LARS NIKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 18:57:47



GORDANA LUKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:41:46



JESPER HOVBJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:34:40



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:07:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JESPER HOVBJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:35:24



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:06:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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