



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Norrberga i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Norrberga i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6002 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 1:304	1981-01-01	1982
Norrberga 1:305	1981-01-01	1982

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12467
42	p-platser	0
Totalt 186 objekt		12467

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 68 st 3 rok, 40 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Kindstedt	Ordförande	1997-04-10	
Mats Nyqvist	Ledamot	2019-05-16	
Jan Basilius	Ledamot	2022-05-12	
Malin Persson	Ledamot	2022-05-12	
Tobias Lindberg	Ledamot	2018-06-04	
Sebastian Detterfelt	Ledamot	2023-05-23	
Pontus Andersson	Ledamot	2023-05-23	
Pontus Andersson	Suppleant	2022-05-12	2023-05-23
Lars Inge Molinder	Suppleant	2022-05-12	
Lisbeth Hjärne	Suppleant	2023-05-23	
Ronny Gustavsson	Suppleant	2022-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Gustavsson och Tommy Kindstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Kindstedt, Malin Persson, Jan Baselius och Åke Karlsson.

Revisorer har varit: Per Johansson med Egon Flink som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Åke Karlsson (sammankallande), Mats Ekehall samt Aron Lindell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Under verksamhetsåret har följande åtgärder genomförts:

- Ny gymlokal
- Totalrenovering av bastu på Blåeldsvägen 58.
- Totalrenovering av toalett på Tranbärsvägen 25.
- Inköp av 2 st hjärtstartare. En till Tranbärsvägen 25 respektive Blåeldsvägen 58.
- Murning av fasadsprickor på samtliga byggnader i Brf Norrberga.
- Ny bärande balk över balkong på Blåeldsvägen.
- Byte av 26 st element
- Byte av fem vattenberedare.

- Byte av fem värmepumpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Ny gymlokal
2021	Solpaneler på 5 st hustak. Byte av 71 st dörrar och glaspartier.
2020	Byte av ytterdörrar och glaspartier 79 st.
2019	Byte av 11 st element, 12 st luftvärmepumpar, 4 st varmvattenberedare, 1 st grovtvättmaskin och 1 st torkskåp.
2018	Plåtbeklädnad av garage Tranbärsvägen och Blåeldsvägen.
2017	Nya dörrar till förråd 22 st. Målning av balkonger på Blåeldsvägen. Byte av 11 st luftvärmepumpar. Byte av torkskåp på Tranbärsvägen. Nytt stängsel runt fotbollsplanen. Nya gungor till stora lekplatsen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen undersöker indragning av elbilsladdning i garage och några stolpar utomhus.

Arbetet fortlöper under 2024.

Total renovering av stora lekplatsen (Båten) skall ske under 2024.

Årets resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till - 725 147 kr vilket kan förklaras av stora underhållskostnader och ökade räntekostnader under året. De ökade kostnaderna har även påverkat kassaflödet negativt.

Styrelsen har trots detta beslutat att inte höja årsavgifterna för 2024 på grund av att man vill avvakta rådande ränteläge med höga räntor. Det kan eventuellt behöva göras en ny bedömning längre fram beroende på hur ränteläget utvecklar sig.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	229	244	234	228
Skuldsättning, kr/kvm	1 922	1 948	1 974	1 999	2 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 922	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	37	41	37	34	34
Årsavgifter, kr/kvm	469	469	469	469	469
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	470	481	464	463	463
Nettoomsättning, tkr	5 789	5 986	5 777	5 767	5 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	-725	970	1 316	1 391	1 081
Soliditet, %	40	40	39	37	34

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 och lokalyta).

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

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 581 300	0	0	2 581 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	164 330	0	-164 330	0
S:a bundet eget kapital, kr	2 745 630	0	-164 330	2 581 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 131 376	969 850	164 330	15 265 556
Årets resultat, kr	969 850	-969 850	-725 147	-725 147
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 101 226	0	-560 817	14 540 409
S:a eget kapital, kr	17 846 856	0	-725 147	17 121 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 302 000 kr samt ianspråktagande skett med 466 330 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	15 101 226
Årets resultat, kr	-725 147
Reservation till underhållsfond, kr	-302 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	466 330
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 540 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 540 409

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	5 788 673	5 985 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 466	12 639
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 861 140	5 998 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 193 188	-2 348 389
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 970 163	-882 942
Övriga externa kostnader	Not 6	-365 846	-320 765
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 360	-202 146
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 002 302	-1 003 002
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 751 860	-4 757 244
RÖRELSERESULTAT		109 280	1 241 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		141 029	44 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-975 216	-315 403
Övriga finansiella poster	Not 9	-240	-240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-834 427	-271 226
ÅRETS RESULTAT		-725 147	969 850

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	37 138 679	38 112 281
Inventarier och installationer	Not 11	0	28 700
Summa materiella anläggningstillgångar		37 138 679	38 140 981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 139 179	38 141 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 814	8 862
Avräkningskonto HSB		966 486	1 138 152
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	68 850	7 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	186 994	170 885
Summa kortfristiga fordringar		1 225 144	1 325 449
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 225 144	6 325 449
SUMMA TILLGÅNGAR		43 364 323	44 466 930

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 581 300	2 581 300
Fond för yttre underhåll	0	164 330
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 581 300</u>	<u>2 745 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 265 556	14 131 376
Årets resultat	-725 147	969 850
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>14 540 409</u>	<u>15 101 226</u>
Summa eget kapital	<u>17 121 709</u>	<u>17 846 856</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 976 470
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 175 874
Leverantörsskulder		336 268
Aktuell skatteskuld	Not 18	30 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	71 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	652 058
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>26 242 614</u>	<u>26 620 074</u>
Summa skulder	<u>26 242 614</u>	<u>26 620 074</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>43 364 323</u>	<u>44 466 930</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	109 280	1 241 076
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 002 302	1 003 002
	1 111 582	2 244 078
Erhållen ränta	141 029	40 450
Erlagd ränta	-975 216	-226 710
Övriga poster	-240	-240
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	277 155	2 057 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 361	-18 004
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-62 656	217 738
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	143 138	2 257 312
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-314 804	-314 804
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-314 804	-314 804
ÅRETS KASSAFLÖDE	-171 666	1 942 508
Likvida medel vid årets början	6 138 152	4 195 644
Likvida medel vid årets slut	5 966 486	6 138 153
	-171 666	1 942 508

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 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 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	41 682 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets 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	5 848 404	5 848 404
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 690	32 270
Försäljning egenproducerad el	54 803	203 647
Avsatt till inre fond	-162 507	-162 507
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 290	35 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	28 677
	5 788 673	5 985 682
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion för förnybar el	18 000	8 511
Bidrag	51 611	0
Övrigt	2 855	4 128
	72 466	12 639
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-297 404	-435 413
El	-221 121	-280 534
Vatten	-242 687	-235 641
Renhållning	-295 317	-298 177
TV, bredband, iptelefoni	-536 198	-531 861
Förvaltningskostnader	-139 406	-135 968
Försäkringar	-166 932	-156 579
Fastighetsskatt	-228 816	-218 736
Övriga driftskostnader	-65 307	-55 480
	-2 193 188	-2 348 389
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 970 163	-882 942
	-1 970 163	-882 942
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-174 546	-165 721
Kostnader överlåtelse och panter	-19 105	-35 605
Föreningsverksamhet	-16 619	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 098	-5 483
Förbrukningsinventarier	-68 946	-30 473
Medlemsavgifter HSB	-57 600	-57 600
Stämma och styrelse	-1 556	-11 508
	-365 846	-320 765
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-63 300	-69 300
Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
Övriga arvoden	-78 540	-61 040
Revisionsarvode	-9 800	-4 500
Sociala avgifter	-26 720	-25 306
	-220 360	-202 146
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-948 600	-948 600
Markanläggningar	-25 002	-25 002
Installationer och inventarier	-28 700	-29 400
	-1 002 302	-1 003 002

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankkostnader

-240

-240

-240

-240

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2102

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

59 062 416

59 062 416

Ingående anskaffningsvärde mark

4 646 000

4 646 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

500 000

500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**64 208 416****64 208 416****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-25 887 825

-24 939 225

Årets avskrivningar byggnader

-948 600

-948 600

Ingående avskrivningar markanläggningar

-208 310

-183 308

Årets avskrivningar markanläggningar

-25 002

-25 002

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-27 069 737****-26 096 135****Utgående redovisat värde****37 138 679****38 112 281**

Redovisade värden byggnader

32 225 991

33 174 591

Redovisade värden mark

4 646 000

4 646 000

Redovisade värden markanläggningar

266 688

291 690

Fastighetsbeteckning: Norrberga 1:304 och 1:305

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1982	91 000 000	23 200 000	114 200 000	114 200 000
		91 000 000	23 200 000	114 200 000	114 200 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

51 673 000

51 673 000

varav i eget förvar

15 136 000

15 136 000

Summa ställda säkerheter**36 537 000****36 537 000****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

123 000

123 000

Utgående anskaffningsvärden

123 000

123 000

Ingående avskrivningar

-94 300

-64 900

Årets avskrivningar

-28 700

-29 400

Utgående avskrivningar

-123 000

-94 300

Utgående redovisat värde**0****28 700**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	68 850	6 639
Övriga kortfristiga fordringar	0	911
	68 850	7 550

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	16 250	8 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 744	162 135
	186 994	170 885

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	5 000 000	5 000 000
			5 000 000	5 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		2024-10-31	14 941 930	205 292
Nordea		2024-11-06	9 034 540	109 512
			23 976 470	314 804

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 23 976 470

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 976 470**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 259 216

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 402 450

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 115 569	1 056 354
Avsättning	162 507	162 507
Uttag	-102 202	-103 291
	1 175 874	1 115 569

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	30 761	20 681
	30 761	20 681

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	13 701	50 473
Personalens källskatt	36 606	33 209
Arbetsgivaravgifter	18 062	18 502
Övriga kortfristiga skulder	2 814	9 856
	71 183	112 040

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	182 625	106 815
Förutbetalda årsavgifter och hyror	452 233	480 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 200	17 200
	652 058	604 634

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan Basilius.....
Malin Persson.....
Mats Nyqvist.....
Pontus Andersson.....
Sebastian Detterfelt.....
Tobias Lindberg.....
Tommy Kindstedt

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

Per Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrberga i Linköping, org.nr. 716402-6002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrberga i Linköping 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrberga i Linköping 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Norrberga i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY KINDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:54:59



PONTUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 12:57:03



MALIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 17:44:02



SEBASTIAN DETTERFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 07:30:03



JAN BASILIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:45:10



MATS NYQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:58:37



TOBIAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:09:13



PER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:59:09



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:12:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Norrberga i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:57:18



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:14:21



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. 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.