



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 467
42	p-platser	0
Totalt 186 objekt		12 467

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	
Lars Inge Molinder	Suppleant	2022-05-12	
Lisbeth Hjärne	Suppleant	2023-05-23	
Ronny Gustavsson	Suppleant	2022-05-12	2024-09-24
Fredrik Lindblom	Suppleant	2024-09-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Andersson, Sebastian Detterfelt, Jan Basilius, Malin Persson och Tobias Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Kindstedt, Jan Basilius, Malin Persson 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 2024-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för vatten, tv och bredband.

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:

- Stora lekplatsen mellan Tranbärsvägen/Bläeldsvägen totalrenoverad.
- Påbörjad installation av elbilsaddare i samtliga garage samt på åtta parkeringsplatser.
- Installation av solceller på ett tak på Tranbärsvägen (hus 5).

- Byte av två vattenberedare.
- Byte av femton värmepumpar.
- Hyreshöjning av parkeringsplats med tio kronor/månad (2025-01-01).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	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.
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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	180	229	244	234
Skuldsättning, kr/kvm	1 898	1 922	1 948	1 974	1 999
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 898	1 922	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	40	37	41	37	34
Årsavgifter, kr/kvm	469	469	469	469	469
Årsavgifter/totala intäkter, %	101	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	464	470	481	464	463
Nettoomsättning, tkr	5 762	5 789	5 986	5 777	5 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	-294	-725	970	1 316	1 391
Soliditet, %	39	40	40	39	37

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga drift- och räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften f om 2025-01-01 med 5%.

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	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	2 581 300	0	0	2 581 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 265 556	-725 147	0	14 540 409
Årets resultat, kr	-725 147	725 147	-294 009	-294 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 540 409	0	-294 009	14 246 400
S:a eget kapital, kr	17 121 709	0	-294 009	16 827 700

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt ianspråktagande skett med 570 000 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	14 540 409
Årets resultat, kr	-294 009
Reservation till underhållsfond, kr	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	570 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 246 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 246 400

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 761 768	5 788 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 464	72 466
Summa Rörelseintäkter		5 786 232	5 861 139

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 756 356	-4 293 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 495	-235 674
Personalkostnader	Not 6	-260 755	-220 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-970 443	-1 002 302
Summa Rörelsekostnader		-5 148 048	-5 751 860

Rörelseresultat

638 184 **109 280**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 611	141 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 804	-975 456
Summa Finansiella poster		-932 193	-834 427

Resultat efter finansiella poster

-294 009 **-725 147**

Resultat före skatt

-294 009 **-725 147**

Årets resultat

-294 009 **-725 147**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	36 391 931	37 138 679
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	321 412	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 713 343	37 138 679

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 713 843 **37 139 179**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 566	2 814
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 391 773	1 035 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	179 661	186 994
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 576 000	1 225 144

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	5 000 000

Summa Omsättningstillgångar

6 576 000 **6 225 144**

Summa Tillgångar

43 289 843 **43 364 323**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 581 300	2 581 300
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 581 300	2 581 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 540 409	15 265 556
Årets resultat	-294 009	-725 147
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	14 246 409	14 540 409

Summa Eget kapital**16 827 700 17 121 709**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 825 028	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		8 825 028	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 836 638	23 976 470
Leverantörsskulder		823 644	336 268
Skatteskulder	Not 14	36 665	30 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 305 198	1 247 057
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	634 971	652 058
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 637 116	26 242 614

Summa Skulder**26 462 144 26 242 614****Summa Eget kapital och skulder****43 289 843 43 364 323**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 638 184 91 280

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 970 443 1 002 302

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

970 443 1 002 302

Erhållen ränta 99 861 133 529

Erlagd ränta -1 070 337 -899 646

Betald inkomstskatt 0 18 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

638 151 345 465

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 28 330 -63 861

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 588 867 -138 466

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

617 197 -202 327

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 255 347 143 138

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -545 107 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -545 107 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -314 804 -314 804

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -314 804 -314 804

Årets kassaflöde

395 436 -171 666

Likvida medel vid årets början **5 966 486 6 138 152**

Likvida medel vid årets slut **6 361 922 5 966 486**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 848 401	5 848 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 280	34 440
	Hyror förbrukningsbaserad	327	0
	Övriga primära intäkter	43 696	70 086
	Summa Bruttoomsättning	5 927 704	5 952 930
	Hysesbortfall	-3 430	-1 750
	Avsatt till inre fond	-162 507	-162 507
	Summa	-165 937	-164 257
	Summa Nettoomsättning	5 761 768	5 788 673
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 464	72 466
	Summa Övriga rörelseintäkter	24 464	72 466
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-66 548	-55 230
	Snö och halk-bekämpning	-56 363	-84 176
	Reparationer	-743 361	-297 404
	Planerat underhåll	-888 646	-1 970 163
	EI	-213 771	-221 121
	Vatten	-284 980	-242 687
	Sophämtning	-309 658	-295 317
	Fastighetsförsäkring	-170 744	-166 932
	Kabel-TV och bredband	-576 399	-536 198
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-234 720	-228 816
	Förvaltningsavtalskostnader	-189 286	-174 546
	Övriga driftkostnader	-21 880	-20 932
	Summa Driftskostnader	-3 756 356	-4 293 523

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 211	-106 872
	Administrationskostnader	-18 073	-32 204
	Extern revision	-16 875	-14 375
	Medlemsavgifter	-57 600	-57 600
	Föreningsverksamhet	-19 532	-18 175
	Övriga förvaltningskostnader	-8 204	-6 449
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 495	-235 674
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 200	-63 300
	Revisionsarvode	-5 300	-9 800
	Övriga arvoden	-138 740	-120 540
	Sociala avgifter	-33 515	-26 720
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-260 755	-220 360
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-945 441	-948 600
	Avskrivning på markanläggning	-25 002	-25 002
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-28 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-970 443	-1 002 302

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	Omklassificeringar	241 490	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	64 449 906	64 208 416
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 069 737	-26 096 135
	Årets avskrivningar	-970 443	-973 602
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-28 040 180	-27 069 737
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Korr moms solceller 2021	-17 795	0
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-17 795	0
	Utgående redovisat värde	36 391 931	37 138 679
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	114 200 000	114 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 673 000	51 673 000
	Varav i eget förvar	0	-15 136 000
	Ställda säkerheter	51 673 000	36 537 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	562 902	0
	Omklassificering till byggnad	-241 490	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	321 412	0
	Pågående nyanläggning avser installation av laddstolpar och beräknas vara klart år 2025 till en total kostnad på 2 050 000 kr inkl bidrag från Naturvårdsverket.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 361 922	966 486
	Övriga fordringar	29 851	68 850
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 391 773	1 035 336
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	16 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 661	170 744
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	179 661	186 994
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	Långfristig del: 8 825 028. Kortfristig del: 14 836 638. Nästa års amortering av lång- och kortfristig skuld: 100 000. Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0 kr.		
Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	36 665	30 761
	<i>Summa Skatteskulder</i>	36 665	30 761
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 449	13 701
	Källskatt	71 407	54 668
	Inre fond	1 226 342	1 175 874
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 814
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 305 198	1 247 057
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	489 679	452 233
	Upplupna räntekostnader	128 092	182 625
	Övriga upplupna kostnader	17 200	17 200
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	634 971	652 058

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Norrberga i Linköping för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-28 kl. 17:37:38



PONTUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:29:17



MALIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 06:57:57



SEBASTIAN DETTERFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:21:18



JAN BASILIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:39:41



MATS NYQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:49:50



TOBIAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:29:32



PER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:39:43



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:31:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-30 kl. 14:41:44



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:31:40



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.