



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrmannen i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

HSB Bostadsrättsförening Norrmannen i Jönköping

Org. nr. 726000-3590

Styrelsen har upprättat årsredovisning för
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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

- Byte av lås i hela fastigheten (2023)
- Byte av avloppsstam i källare (2023)
- Målning fasad på lokalen och grunden (2021)
- OVK (2021)
- Ny tvättstuga (2021)
- Anläggning av 8 nya p-platser (2020)
- Målning husgrund (2020)
- Omklädning av fönster (2019)
- VA-separering (2019)
- Byte av sandlåda (2018)
- Översyn av ytermiljö (2017)
- Byte av tvättmaskin och torktumlare i lilla tvättstugan (2016)
- Byte av ventilation (2016)
- Renovering av fläktanordning i torkrummen (2016)
- OVK-besiktning (2015)
- Bytt byggnadsplåt vid skorstenar och takluckor (2015)
- Stambyte/badrensrenovering (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målar av källargångar efter stambyte

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 7-årig underhållsplan senast uppdaterad år 2024.

Nästa år planerar inte styrelsen några större underhåll:

Därefter kommande större underhåll:

- Garageportar
- Solceller/elbilsladdning
- Trapphus

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4% från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Inga väsentliga händelser under året.

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 21 (16) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 54 (55) medlemmar varav 37 (37) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en röstberättigad medlem. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Klar, Bernt Malmberg, Ida Yaftali och Lars Blomgren.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nice Popov, Bernt Malmberg, Nils Frostfeldt och Johan Fransson, två i förening.

Vicevärdar har varit Bernt Malmberg och Johan Fransson.

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

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

Valberedning har varit Dennis Andersson och Monica Popov.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 176	2 103	1 919	1 867
Res. efter finansiella poster, tkr	7	402	303	-96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*)	828	781	718	687
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	94%	92%		
Skuldsättning kr/kvm	2 647	2 753	2 363	2 458
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 244	3 374		
Sparande kr/kvm	199	275		
Räntekänslighet	3,9%	4,9%		
Energikostnad kr/kvm	184	157		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023. Påverkar inte jämförelsen med tidigare år eftersom föreningen inte debiterar några andra förbrukningsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 105	0	2 279 382	214 425	402 004
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				402 004	-402 004
				616 429	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			237 500	-237 500	
Ianspråkt från yttre underhåll-24			-172 025	172 025	
Årets resultat					6 506
Belopp vid årets slut	241 105	0	2 344 857	550 954	6 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	550 954
Årets resultat	6 506
	557 460

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	557 460
	557 460

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 344 857 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 176 174	2 102 915
Summa rörelsens intäkter		2 176 174	2 102 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 189 757	-1 052 050
Periodiskt underhåll		-172 025	-7 312
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 500	-29 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-108 728	-96 989
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-422 249	-422 249
Summa rörelsens kostnader		-1 922 258	-1 607 650
Rörelseresultat		253 915	495 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 793	30 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 202	-124 091
Summa finansiella poster		-247 409	-93 261
Årets resultat		6 506	402 004
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		6 506	402 004
Reservering till fond för yttre underhåll		-237 000	-237 550
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		172 025	7 312
Resultat efter fondförändring		-58 469	171 766

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	8 890 715	9 275 588
Mark		110 600	110 600
Markanläggningar	Not 7	155 100	165 440
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	162 218	189 254
		<u>9 318 633</u>	<u>9 740 882</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 319 133</u>	<u>9 741 382</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		2 146 780	2 119 173
Övriga fordringar	Not 10	6 953	7 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 756	117 823
		<u>2 295 490</u>	<u>2 244 958</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		130 984	127 466
		<u>130 984</u>	<u>127 466</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 426 474</u>	<u>2 372 424</u>
Summa tillgångar		11 745 607	12 113 806

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		241 105	241 105
Fond för yttre underhåll		2 344 857	2 279 382
		<u>2 585 962</u>	<u>2 520 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		550 953	214 425
Årets resultat		6 506	402 004
		<u>557 460</u>	<u>616 428</u>
Summa eget kapital		<u>3 143 422</u>	<u>3 136 915</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 115 000	6 023 472
		<u>4 115 000</u>	<u>6 023 472</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 880 472	2 292 232
Leverantörsskulder		105 830	122 862
Skatteskulder		6 066	9 026
Fond för inre underhåll		190 660	190 660
Övriga skulder	Not 13	47 617	42 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	256 540	296 239
		<u>4 487 185</u>	<u>2 953 418</u>
Summa skulder		<u>8 602 185</u>	<u>8 976 890</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 745 607</u>	<u>12 113 806</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 506	402 004
Avskrivningar	422 249	422 249
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	428 755	824 253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 925	-7 725
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-54 473	-342 047
Kassaflöde från löpande verksamhet	351 358	474 481
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 744 373
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 744 373
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-320 232	2 489 702
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-320 232	2 489 702
Årets kassaflöde	31 126	219 810
Likvida medel vid årets början *)	2 246 639	2 026 829
Likvida medel vid årets slut *)	2 277 764	2 246 639

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 022 204	1 925 940
	Hysesintäkter lokaler	59 784	56 400
	Hyror	58 550	62 400
	Elintäkter	19 579	21 180
	Övriga intäkter	16 057	36 995
		2 176 174	2 102 915
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	230 831	231 932
	Reparationer	83 046	46 515
	El	88 103	95 899
	Uppvärmning	321 802	278 510
	Vatten	146 772	99 609
	Sophämtning	40 542	40 622
	Kabel-TV, internet	58 943	59 029
	Övriga avgifter	42 389	38 582
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 020	66 544
	Förvaltningsarvoden	79 427	78 284
	Övriga driftskostnader	29 882	16 524
		1 189 757	1 052 050
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 900	12 450
	Medlemsavgifter	16 600	16 600
		29 500	29 050
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	59 300	49 700
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
	Sociala kostnader	21 428	19 089
		108 728	96 789
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	384 873	384 873
	Inventarier	27 036	27 036
	Markanläggningar	10 340	10 340
		422 249	422 249

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 128 309	13 208 849
Årets investeringar	0	3 135 860
Årets försäljning/ utrangering	0	-216 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 128 309	16 128 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 852 721	-6 684 248
Årets avskrivningar	-384 873	-384 873
Årets försäljning/utrangering	0	216 400
Utgående avskrivningar	-7 237 594	-6 852 721
Utgående bokfört värde	8 890 715	9 275 588
Taxeringsvärde för Norrmannen 2		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	646 000	646 000
	25 646 000	25 646 000
Mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Mark - lokaler	288 000	288 000
	14 888 000	14 888 000
Taxeringsvärde totalt	40 534 000	40 534 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	206 798	206 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 798	206 798
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 358	-31 018
Årets avskrivningar	-10 340	-10 340
Utgående avskrivningar	-51 698	-41 358
Bokfört värde	155 100	165 440
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	270 362	270 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 362	270 362
Ingående avskrivningar	-81 108	-54 072
Årets avskrivningar	-27 036	-27 036
Utgående avskrivningar	-108 144	-81 108
Bokfört värde	162 218	189 254
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	6 953	7 962
	6 953	7 962
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 756	117 823
	141 756	117 823

Noter	2024-12-31					2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	Stadshypotek AB	286770	1,06%	2025-04-30	1 548 400	1 548 400
	Stadshypotek AB	301152	4,50%	2026-06-30	1 310 000	60 000
	Stadshypotek AB	301716	4,54%	2026-09-01	2 925 000	60 000
	Stadshypotek AB	301745	4,67%	2025-09-01	240 072	240 072
	Stadshypotek AB	304796	3,90%	2025-04-30	1 972 000	1 972 000
					7 995 472	3 880 472
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 115 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 819 472
	Kortfristig del av långfristig skuld					3 880 472 2 292 232
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 235 200kr					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet					9 852 800 9 852 800
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					26 190 23 310
	Arbetsgivaravgifter					21 427 19 089
						47 617 42 399
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					26 251 16 052
	Övriga upplupna kostnader					73 724 92 462
	Förutbetalda hyror och avgifter					156 565 187 725
						256 540 296 239

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Bernt Malmberg

Njice Popov

Gun-Britt Fransson

Henrik Klahr

Ida Yaftali

Johan Fransson

Lars Blomgren

Nils Frostfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftFredrik Reingård
Av föreningen vald revisorHelin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Reingård
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrmannen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN FRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:28:42



NJICE POPOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:07:02



IDA YAFTALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 07:18:57



HENRIK KLAHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:14:25



LARS BLOMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:55:55



GUN-BRITT FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:14:06



NILS FROSTFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:41:21



BERNT MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:06:33



FREDRIK REINGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:20:08



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:23:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrmannen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK REINGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:18:37



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:24:04



HSB – där möjligheterna bor