



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 192 kr/kvm	 Investeringsbehov 226 kr/kvm	 Skuldsättning 14 152 kr/kvm
 Räntekänslighet 19 %	 Energikostnad 182 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 821 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrskenet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
192 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
226 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
14 152 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
19 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
182 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
821 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769629-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tändstickan 5	2015-01-13	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 552
Totalt 88 objekt		3 552

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 23 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Narveby	Ordförande	2023-05-08
Leif Sandberg	Ledamot	2022-04-27
Lars-Erik Karlsson	Ledamot	2023-05-08
Agneta Elgstrand	Ledamot	2022-04-27
Carina Giöstad	Ledamot	2022-04-27
Tomas Hansson	Ledamot utsedd av HSB	2021-04-28
Hanna Krispinsson	Ledamot	2023-05-08



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Giöstad, Agneta Elgstrand och Leif Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Narveby, Carina Giöstad och Hanna Krispinsson.

Revisorer har varit: Lars Danielsson med Åke Björck som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pirjo Svegreus (sammankallande), Birgitta Henmark samt Josef Eissa, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-10.

Vi har en kontinuerlig kontroll av vår fastighet och utemiljö och reviderar vår underhållsplan varje år. Då det fortfarande inte är klart med alla punkter efter byggstartens besiktningar, tvåårs- och femårsbesiktningar och det dragit ut på tiden. Vi har även utfört två säkerhetskontroller varje år där vi går igenom el och brandskydd i allmänna ytor, testar rökkluckor och batteribackuper som protokollförs.

Föreningen sökte elstöd och fick utbetalt 47 811 kr.

Föreningen har satt upp laddplatser och sökte och fick utbetalt bidrag från Naturvårdsverket på 39 900 kr.

Amorterar 2 mkr vid omsättning av lån januari 2024.

Under verksamhetsåret 2023 har nedanstående hänt:

Fyra laddplatser för bil installerades så av föreningens 41 platser finns 37 stycken med motorvärmarrutttag och fyra med möjlighet att ladda elbil.

En ordinarie årsstämma arrangerades 8 maj i S:t Johannes församlinglokal med efterföljande förtäring.

Brytskydd monterades på entrédörrar i våra trapphus för att förhindra inbrott.

Skyltar har monterats om privat mark vid våra två infarter för att förhindra genomfart av obehöriga.

Vi har även tittat på alternativ till uppvärmning av fastigheten.

Avtal har setts över för att minska föreningens utgifter och styrelsen har åtagit sig fler arbetsuppgifter samt ökat ansvar.

Under året har tio styrelsemöten genomförts samt ett extra budgetmöte. Det har skickat ut nio Nyhetsbrev och fyra informationsmejl.

Bygglov för inglasning av uteplatser och balkonger har avslutats enligt femårsregeln.

Ett lån har omsatts vilket påverkat avgiften. El- och varmvattendebitering har setts över och justerats kvartalsvis.

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

Vi följer upp gjord Underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	345	404	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 152	14 566	14 727	14 913	15 083
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 152	14 566	14 727	14 913	15 083
Räntekänslighet, %	19	19	19	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	151	145	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	821	854	785	770	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	925	898	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 132	3 245	3 153	3 097	3 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	-288	220	421	81	9
Soliditet, %	63	62	62	61	61

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019 och 2020.

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.

Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband samt individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften. Justering har gjorts från år 2022.

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

Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband samt individuell debitering av el, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften. Justering har gjorts från år 2022.

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.

Upplysning vid förlust:

förklaras av avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade drift-och ränte kostnader . Detta finansieras med höjda årsavgifter från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	71 030 000	0	0	71 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 665 000	0	0	14 665 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 356 000	0	614 946	1 970 946
S:a bundet eget kapital, kr	87 051 000	0	614 946	87 665 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 086 485	219 758	-614 946	-2 481 673
Årets resultat, kr	219 758	-219 758	-288 184	-288 184
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 866 727	0	-903 130	-2 769 857
S:a eget kapital, kr	85 184 273	0	-288 184	84 896 089

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 629 000 kr samt ianspråktagande skett med -14 054 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 866 727
Årets resultat, kr	-288 184
Reservation till underhållsfond, kr	-629 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 054
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 769 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 769 857

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 131 655	3 244 692
Övriga rörelseintäkter	3	67 799	38 782
Summa rörelseintäkter		3 199 454	3 283 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 251 315	-1 091 341
Övriga externa kostnader	5	-143 887	-210 298
Personalkostnader och arvoden	6	-86 551	-83 179
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 002 855	-1 006 680
Summa rörelsekostnader		-2 484 608	-2 391 498
Rörelseresultat		714 847	891 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 727	8 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 085 758	-681 064
Summa finansiella poster		-1 003 031	-672 218
Resultat efter finansiella poster		-288 184	219 758
Årets resultat		-288 184	219 758

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	132 590 190	133 553 145
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 590 190	133 553 145
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		132 590 690	133 553 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 049 107	1 201 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	175 625	155 502
Summa kortfristiga fordringar		1 224 732	1 357 219
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 000 000	2 000 000
Summa kassa och bank		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 224 732	3 957 219
SUMMA TILLGÅNGAR		135 815 422	137 510 864

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 695 000	85 695 000
Fond för yttre underhåll		1 970 946	1 356 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		87 665 946	87 051 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 481 673	-2 086 485
Årets resultat		-288 184	219 758
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 769 858	-1 866 727
Summa eget kapital		84 896 088	85 184 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 186 784	34 220 055
Summa långfristiga skulder		33 186 784	34 220 055
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	17 080 805	17 517 034
Leverantörsskulder		104 244	69 288
Övriga skulder	16	42 496	43 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	505 004	476 874
Summa kortfristiga skulder		17 732 549	18 106 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 815 422	137 510 864

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-288 184	219 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 002 855	1 006 680
Kassaflöde från löpande verksamhet	714 671	1 226 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 396	-68 295
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	62 242	58 644
Kassaflöde från löpande verksamhet	708 517	1 216 787
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-39 900	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 469 500	-572 160
Årets kassaflöde	-800 883	644 627
Likvida medel vid årets början	3 801 717	3 157 090
Likvida medel vid årets slut	3 000 834	3 801 717

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 114 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 8 499 175 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning 2023 2022

Årsavgifter	2 667 252	2 667 252
Hyror	204 180	204 180
Gästrum / Övernattningsrum	10 000	8 600
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	121 992	121 992
Intäkter el och varmvatten	128 231	242 668
Summa nettoomsättning	3 131 655	3 244 692

3 Övriga rörelseintäkter 2023 2022

Överlåtelseavgift	1 313	3 645
Bonus	10 651	22 920
Elstöd	47 811	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	8 024	12 217
Övriga rörelseintäkter	67 799	38 782

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	66 328	91 433
Underhåll enligt plan	14 054	0
Elavgifter	234 294	179 016
Uppvärmningsavgifter	286 288	238 929
Vatten och avlopp	127 062	117 229
Sophämtning	58 335	54 105
Försäkringar	62 613	62 081
Kabel-tv	121 638	121 654
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	19 496	20 535
Snörenhållning	48 188	45 758
Fastighetsskötsel, Grundavtal	204 885	153 227
Städ, Grundavtal	8 135	7 347
Övriga kostnader	0	26
Summa driftskostnader	1 251 315	1 091 341
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	12 250	10 325
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	85 000	98 240
Avtal vicevärdsuppdrag	0	61 281
Övriga förvaltningskostnader	8 518	12 565
Konsultarvoden	12 723	0
Medlemsavgift HSB	19 940	19 940
Möteskostnader	4 143	1 000
Överlåtelseavgift	1 313	3 645
Dröjsmålsavgifter	0	26
Medlemsaktiviteter	0	3 275
Summa övriga externa kostnader	143 887	210 298
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	40 572	40 572
Arvode föreningsvald revisor	1 932	1 932
Sammanträdesersättning	26 082	23 487
Sociala avgifter	17 965	17 188
Summa personalkostnader och arvoden	86 551	83 179
7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 143 240	120 143 240
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Årets investering Laddplatser	39 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 183 140	139 143 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 590 095	-4 588 902
Årets avskrivning byggnad	-1 001 193	-1 001 193
Årets avskrivning laddplatser	-1 663	
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 592 951	-5 590 095
Utgående redovisat värde	132 590 190	133 553 145
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Totalt taxeringsvärde	101 600 000	101 600 000
Fastighetsbeteckning	Tändstickan 5	

8 Inventarier, verktyg och installationer		2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde		58 002	58 002
Utgående anskaffningsvärde		58 002	58 002
Ingående avskrivningar enligt plan		-58 002	-52 515
Årets avskrivning enligt plan		0	-5 487
Utgående avskrivning enligt plan		-58 002	-58 002
Utgående redovisat värde		0	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
10 Övriga fordringar		2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto		48 273	0
Avräkningskonto HSB		1 000 834	1 201 717
Summa andra långfristiga fordringar		1 049 107	1 201 717
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 625	155 502
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 625	155 502
12 Övriga kortfristiga placeringar		2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB		0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
13 Kassa och bank		2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken		2 000 000	2 000 000
Summa kassa och bank		2 000 000	2 000 000
14 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek	0,88 2023-06-30	0	17 253 014
Stadshypotek	4,16 2028-06-30	16 047 534	0
Stadshypotek	0,54 2024-01-30	16 875 325	17 139 345
Stadshypotek	3,36 2027-07-30	17 344 730	17 344 730
		50 267 589	51 737 089
Nästa års amortering beräknas uppgå till		469 500	469 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		16 611 305	17 047 534
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		33 186 784	34 220 055
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 878 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		47 920 089	
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		54 960 000	54 960 000
Summa ställda säkerheter		54 960 000	54 960 000

15 Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	469 500	469 500
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	16 611 305	17 047 534
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 080 805	17 517 034

16 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	2 462	1 832
Personalens källskatt	22 069	21 097
Lagstadgade sociala avgifter	17 965	17 188
Övriga kortfristiga skulder	0	3 224
Summa övriga kortfristiga skulder	42 496	43 341

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	112 318	112 555
Förutbetalda hyror och avgifter	289 209	272 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 457	92 082
Avtalsplacerade betalningar	20	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	505 004	476 874

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Thomas Narveby Carina Giöstad

Agneta Elgstrand Leif Sandberg

Lars-Erik Karlsson Tomas Hansson

Hanna Krispinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Av föreningen vald revisor
Lars Danielsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Maria Sukhova

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrskenet i Norrköping, org.nr. 769629-9598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 Norrskenet i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Danielsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

THOMAS NARVEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:33:35



AGNETA ELGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:42:21



LEIF SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:00:24



LARS-ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:03:17



CARINA GIÖSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:40:29



TOMAS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 07:29:39



HANNA KRISPINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:59:13



LARS DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:45:13



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 18:23:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:28:30



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 18:23:32



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.