



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Norrberga i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Norrberga i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-6002 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 1:304	1981-01-01	1982
Norrberga 1:305	1981-01-01	1982
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Kindstedt	Ordförande	1997-04-10	
Mats Nyqvist	Ledamot	2019-05-16	
Birgitta Karlsson	Ledamot	2018-06-04	2022-05-12
Jan Basilius	Ledamot	2022-05-12	
Jan Basilius	Suppleant	2017-06-12	2022-05-12
Ronny Gustavsson	Ledamot	2005-04-28	2022-05-12
Ronny Gustavsson	Suppleant	2022-05-12	
Malin Persson	Ledamot	2022-05-12	
Malin Persson	Suppleant	2019-05-16	2022-05-12
Peter Andersson	Ledamot	2017-06-12	2022-09-20
Tobias Lindberg	Ledamot	2012-04-26	
Simon Wahlstedt	Ledamot	2018-06-04	2022-09-20
Lars Inge Molinder	Suppleant	2022-05-12	
Torbjörn Green	Suppleant	2018-06-04	2022-05-12
Pontus Andersson	Suppleant	2022-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tommy Kindstedt, Malin Persson, Åke Karlsson, Simon Wahlstedt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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 2022-05-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Under verksamhetsåret har följande åtgärder genomförts:

- Ny gymlokal

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbete behövs utföras under det närmaste året. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktning. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2022.

Föreningen kommer att genomföra en totalrenovering av bastun på Blåeldsvägen. Vidare kommer vicevärdsexpeditionen att renoveras.

Toalett i tvättstugan på Tranbärsvägen kommer att renoveras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	229	244	234	228	244
Skuldsättning, kr/kvm	1 948	1 974	1 999	2 024	2 041
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	41	37	34	34	35
Driftskostnad, kr/kvm	188	171	172	176	166
Årsavgifter, kr/kvm	469	469	469	469	469
Totala intäkter, kr/kvm	481	464	463	463	461
Nettoomsättning, tkr	5 986	5 777	5 767	5 769	5 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	970	1 316	1 391	1 081	730
Soliditet, %	40	39	37	34	32

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	281 272	0	-116 942	164 330
S:a bundet eget kapital, kr	2 862 572	0	-116 942	2 745 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 698 347	1 316 087	116 942	14 131 376
Årets resultat, kr	1 316 087	-1 316 087	969 850	969 850
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 014 434	0	1 086 792	15 101 226
S:a eget kapital, kr	16 877 006	0	969 850	17 846 856

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 766 000 kr samt ianspråktagande skett med 882 942 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	14 014 435
Årets resultat, kr	969 850
Reservation till underhållsfond, kr	-766 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	882 942
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 101 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 101 227

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 985 682	5 777 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 639	5 927
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 998 321	5 782 941
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 348 389	-2 130 762
Underhåll enligt plan	Not 5	-882 942	-698 615
Övriga externa kostnader	Not 6	-320 765	-262 175
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-202 146	-230 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 003 002	-1 023 757
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 757 244	-4 346 064
RÖRELSERESULTAT		1 241 076	1 436 877
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 417	15 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 403	-135 774
Övriga finansiella poster	Not 9	-240	-240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-271 226	-120 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		969 850	1 316 088
ÅRETS RESULTAT		969 850	1 316 088

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	38 112 281	39 085 883
Inventarier och installationer	Not 11	28 700	58 100
Summa materiella anläggningstillgångar		38 140 981	39 143 983
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 141 481	39 144 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 862	1 210
Avräkningskonto HSB		1 138 152	1 395 644
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 550	2 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 885	161 362
Summa kortfristiga fordringar		1 325 449	1 560 970
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		6 325 449	4 360 970
SUMMA TILLGÅNGAR		44 466 930	43 505 453

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 581 300	2 581 300
Fond för yttre underhåll		164 330	281 272
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 745 630</u>	<u>2 862 572</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 131 376	12 698 347
Årets resultat		969 850	1 316 088
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 101 226</u>	<u>14 014 435</u>
Summa eget kapital		<u>17 846 856</u>	<u>16 877 007</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	24 291 274	24 606 078
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 115 569	1 056 354
Leverantörsskulder		475 876	383 352
Aktuell skatteskuld	Not 18	20 681	17 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	112 040	70 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	604 634	495 178
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>26 620 074</u>	<u>26 628 447</u>
Summa skulder		<u>26 620 074</u>	<u>26 628 447</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 466 930</u>	<u>43 505 453</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 241 076	1 436 877
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 003 002	1 023 757
Övriga poster	0	0
	<u>2 244 078</u>	<u>2 460 634</u>
Erhållen ränta	40 450	11 900
Erlagd ränta	-226 710	-124 546
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-240	-240
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 057 578</u>	<u>2 347 748</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 004	57 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	217 738	118 014
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 257 313</u>	<u>2 522 953</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 015 300
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 015 300</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-314 804	-314 804
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-314 804</u>	<u>-314 804</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 942 509	192 849
Likvida medel vid årets början	4 195 644	4 002 796
Likvida medel vid årets slut	<u>6 138 153</u>	<u>4 195 644</u>
	1 942 509	192 849

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 848 404	5 848 404
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 270	33 040
Konsumtionsavgift el	203 647	14 200
Avsatt till inre fond	-162 507	-162 507
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	35 190	34 239
Övriga primära intäkter och ersättningar	28 677	9 637
	5 985 682	5 777 014
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Skattereduktion för förnybar el	8 511	0
Övrigt	4 128	5 927
	12 639	5 927
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-435 413	-289 995
El	-280 534	-211 779
Vatten	-235 641	-249 517
Renhållning	-298 177	-265 103
TV, bredband, iptelefoni	-531 861	-589 229
Förvaltningskostnader	-135 968	-86 752
Försäkringar	-156 579	-149 862
Fastighetsskatt	-218 736	-210 096
Övriga driftskostnader	-55 480	-78 429
	-2 348 389	-2 130 762
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-882 942	-698 615
	-882 942	-698 615
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-165 721	-157 006
Kostnader överlåtelse och panter	-35 605	-29 496
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 483	-4 948
Förbrukningsinventarier	-30 473	0
Medlemsavgifter HSB	-57 600	-57 600
Stämma och styrelse	-11 508	0
	-320 765	-262 175
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-69 300	-80 350
Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
Övriga arvoden	-61 040	-71 080
Revisionsarvode	-4 500	-4 800
Sociala avgifter	-25 306	-32 525
	-202 146	-230 755
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-948 600	-970 757
Markanläggningar	-25 002	-25 000
Installationer och inventarier	-29 400	-28 000
	-1 003 002	-1 023 757
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-240	-240
	-240	-240

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2102

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 062 416	55 307 340
Årets investering byggnader	0	3 755 076
Ingående anskaffningsvärde mark	4 646 000	4 646 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 208 416	64 208 416

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-24 939 225	-23 968 468
Årets avskrivningar byggnader	-948 600	-970 757
Ingående avskrivningar markanläggningar	-183 308	-158 308
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 002	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 096 135	-25 122 533

Utgående redovisat värde

38 112 281 39 085 883

Redovisade värden byggnader	33 174 591	34 123 191
Redovisade värden mark	4 646 000	4 646 000
Redovisade värden markanläggningar	291 690	316 692

Fastighetsbeteckning: Norrberga 1:304 och 1:305

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1982	91 000 000	23 200 000	114 200 000	101 200 000
		91 000 000	23 200 000	114 200 000	101 200 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 673 000	51 673 000
varav i eget förvar	15 136 000	15 136 000
Summa ställda säkerheter	36 537 000	36 537 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	123 000	123 000
Utgående anskaffningsvärden	123 000	123 000
Ingående avskrivningar	-64 900	-36 900
Årets avskrivningar	-29 400	-28 000
Utgående avskrivningar	-94 300	-64 900
Utgående redovisat värde	28 700	58 100

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	6 639	1 422		
Övriga kortfristiga fordringar	911	1 332		
	7 550	2 754		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	8 750	4 783		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 135	156 579		
	170 885	161 362		
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	5 000 000	2 800 000
			5 000 000	2 800 000
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesändring	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		2023-10-31	15 147 222	205 292
Nordea		2023-11-06	9 144 052	109 512
			24 291 274	314 804
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				24 291 274
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				24 291 274
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 259 216
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				22 717 254
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			1 056 354	1 091 130
Avsättning			162 507	162 507
Uttag			-103 291	-197 283
			1 115 569	1 056 354
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			20 681	17 266
			20 681	17 266
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			50 473	0
Personalens källskatt			33 209	39 153
Arbetsgivaravgifter			18 502	25 050
Övriga kortfristiga skulder			9 856	6 016
			112 040	70 219

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	106 815	18 122
Förutbetalda årsavgifter och hyror	480 619	464 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 200	12 700
	604 634	495 178

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jan Basilius

.....
Malin Persson

.....
Mats Nyqvist

.....
Tobias Lindberg

.....
Tommy Kindstedt

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

Per Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrberga i Linköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrberga i Linköping för räkenskapsåret 2022 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. 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-25 kl. 10:01:14



MALIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:25:35



JAN BASILIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 12:46:35



MATS NYQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:47:45



TOBIAS LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 22:16:41



PER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:04:39



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:35:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-08 kl. 07:05:51



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:35:36



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.