



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrängen i Huskvarna

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 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 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 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.

## 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 med mark och byggnader.

## 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 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 säkerställer 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna

Org. nr. 726000-3509

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31,**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 1951-1952 på fastigheten Vetekornet 2 och Kroatorpet 2 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st bostadshus med 58 uppgångar med adresserna: Strandvägen 14-18 och Hagstengatan 1-6, 8, 10, 12.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27 st	1 rok	1 057,5 m <sup>2</sup>
		66 st	2 rok	3 871,5 m <sup>2</sup>
		75 st	3 rok	5 866,5 m <sup>2</sup>
		46 st	4 rok	4 380,0 m <sup>2</sup>
		214 st		15 175,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	5 st		86,0 m <sup>2</sup>
		57 st		675,0 m <sup>2</sup>
		81 st		
		143 st		
Totalt		357 st		15 936,5 m <sup>2</sup>



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

- Slutförande av balkongreovering samt påbörjande av ny markanläggning. (2011)
- Fortsatt arbete med markanläggning samt mögelsanering garage. (2012)
- Fortsatt arbete med markanläggning. Totalreovering av samtliga radhuskällare, ny belysning samtliga trappuppgångar. Målning och byte av belysning i samtliga garage. (2013)
- Färdigställande av utemiljö, ny ledbelysning i och utanför entréer. (2014)
- Ny belysning i trapphus och källare. (2015)
- 4 st nya tvättstugor samt reovering av samlingsal och ny källarbelysning. (2016)
- Ny belysning på vindar samt reovering av övernattningsrum (2017)
- Nya kulvertar, fjärrvärmecentraler, soprum samt reovering av källare i radhus. (2018)
- Nya vinds- och källardörrar samt nya soprum. (2019)
- Byte av tak på radhus Hagstensgatan 6-10. (2020)
- Byte av tak på radhus Hagstensgatan 2-8 (2021)
- Uppstart av trapphusmålning i flerfamiljshusen. (2021)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställande av takreoveringen för samtliga radhus.
- Färdigställande av trapphusmålning i flerfamiljshusen.
- Färdigställande av sophantering (FNI), fastighetsnära insamling.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

För år 2023 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av tvättmaskiner i tvättstugor, Hagstensgatan 5 och 12.
- Allmän kontroll och åtgärder avseende dagvattenavrinning från fastigheter.
- Analys av vattenförbrukning samt lagstadgad radonmätning.

För år 2024 och framåt planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ansluta föreningen till fiber.
- Möjlighet att ladda el-bil.
- Översyn av tak och takutsprång på flerfamiljshusen.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat om att höja årsavgifterna med 10%. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 654 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Tele 2
- Drift- och serviceavtal med Jönköpings Energi avseende fjärrvärmecentraler
- Avtal om arrende av 46 p-platser finns med Jönköpings Kommun. Avtalet förlängs med 5 år i sänder och är nu bundet till 2027-09-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07, på stämman deltog 41 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 279 (283) medlemmar, varav 215 (215) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 21 (30) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Gustafsson	ordförande
Roland Alm	vice ordförande
Therese Jonsson	sekreterare
Torgny Krig	ledamot
Christian Alriksson	ledamot
Pierre Koch	ledamot utsedd av HSB Göta
Daniel Svensson	suppleant
Njegos Mastilo	suppleant
Teuta Shatri	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Gustafsson och Torgny Krig suppleanterna Daniel Svensson, Njegos Mastilo och Teuta Shatri.

Styrelsen har under året hållit 12 (12) sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Gustafsson, Roland Alm, Therese Jonsson och Torgny Krig, två i förening.

Styrelsen har gemensamt varit vicevärdar.

Revisor har varit Mats Jangefors med Birgitta Lindberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Anders Gustafsson med Roland Alm som suppleant.

Valberedning har varit Jennifer Ravstam (sammankallande) och Karin Lindh.

**Flerårsöversikt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning, tkr	9 770	9 412	9 310	9 334	9 284
Res. efter finansiella poster, tkr	-253	936	1 064	551	1 420
Soliditet, %	24%	25%	23%	21%	19%
Balansomslutning, tkr	45 759	44 604	44 684	45 112	45 272
Eget kapital, tkr	11 020	11 272	10 337	9 273	8 723
Taxeringsvärde, tkr	201 305	175 942	175 942	175 942	115 873
- varav byggnad, tkr	129 252	115 882	115 882	115 882	83 779
Underhållsfond tkr	9 220	8 995	8 106	7 327	6 093
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	595	583	583	583	583
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 116	2 035	2 100	2 100	2 166
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)%	16%	18%	18%	19%	28%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	22	15	21	22	18

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 590	74 625	8 994 719	1 057 806	935 700
Resultatdisp enl stämmobeslut			450 000	485 700	-935 700
			9 444 719	1 543 506	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			950 000	-950 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-1 175 010	1 175 010	
Årets resultat					-252 557
Belopp vid årets slut	209 590	74 625	9 219 709	1 768 516	-252 557

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 768 516
Årets resultat	<u>-252 557</u>
	1 515 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 515 959</u>
	1 515 959

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 219 709 kr.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 769 736	9 412 241
Summa rörelsens intäkter		9 769 736	9 412 241
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-6 349 415	-5 734 946
Periodiskt underhåll		-1 175 010	-560 916
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 650	-92 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-431 283	-452 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 655 144	-1 425 595
Summa rörelsens kostnader		-9 697 502	-8 266 396
<b>Rörelseresultat</b>		<b>72 234</b>	<b>1 145 845</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 146	12 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 937	-222 329
Summa finansiella poster		-324 791	-210 145
<b>Årets resultat</b>		<b>-252 557</b>	<b>935 700</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-252 557	935 700
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-950 000	-950 000
Reservering till fond för yttre underhåll, utöver plan		0	-450 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 175 010	560 916
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-27 547</b>	<b>96 616</b>

<b>Balansräkning</b>			<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 6	37 731 635	29 551 456
Mark			210 371	210 371
Markanläggningar		Not 7	3 795 000	4 160 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	5 517 211
			<u>41 737 006</u>	<u>39 439 038</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>41 737 506</u>	<u>39 439 538</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 425	5 716
Avräkningskonto HSB Göta			2 656 656	1 945 040
Övriga fordringar		Not 11	105 474	121 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	754 031	616 462
			<u>3 523 586</u>	<u>2 689 004</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			497 436	2 475 545
			<u>497 436</u>	<u>2 475 545</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>4 021 022</u>	<u>5 164 549</u>
<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>45 758 528</u></b>	<b><u>44 604 087</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	209 590	209 590
Upplåtelseavgifter	74 625	74 625
Fond för yttre underhåll	9 219 709	8 994 719
	<u>9 503 924</u>	<u>9 278 934</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 768 516	1 057 806
Årets resultat	-252 557	935 700
	<u>1 515 959</u>	<u>1 993 506</u>
Summa eget kapital	<u>11 019 883</u>	<u>11 272 440</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>24 276 341</u>	<u>10 900 000</u>
	24 276 341	10 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 840 000	19 987 600
Leverantörsskulder	1 004 735	918 485
Fond för inre underhåll	215 828	243 370
Övriga skulder	Not 14 80	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 401 661</u>	<u>1 282 112</u>
	10 462 304	22 431 647
Summa skulder	<u>34 738 645</u>	<u>33 331 647</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>45 758 528</u></b>	<b><u>44 604 087</u></b>

## Noter

2022-01-01  
2022-12-312021-01-01  
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	2,0
Markanläggning	5,0

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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	9 028 492	8 851 340
Hyror	485 530	393 335
Elintäkter	276	276
Övriga intäkter	255 438	167 290
	<b>9 769 736</b>	<b>9 412 241</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 153 317	1 105 356
Reparationer	406 055	330 112
El	556 975	380 768
Uppvärmning	1 942 672	1 989 075
Vatten	782 302	575 836
Sophämtning	335 116	297 520
Kabel-TV, internet	88 422	83 538
Fastighetsförsäkring	252 982	210 338
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	338 116	321 646
Förvaltningsarvoden	298 611	292 020
Övriga driftskostnader	194 847	148 737
	<b>6 349 415</b>	<b>5 734 946</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	16 950	22 500
Medlemsavgifter	69 700	69 700
	<b>86 650</b>	<b>92 200</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelse- samt valberedningsarvode	355 000	210 000
Vicevärdsarvode	0	132 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	7 300	10 300
Sociala kostnader	63 983	81 239
	<b>431 283</b>	<b>438 539</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	14 200
	<b>0</b>	<b>14 200</b>
<b>Totalt</b>	<b>431 283</b>	<b>452 739</b>
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 290 144	1 053 071
Inventarier	0	7 524
Markanläggningar	365 000	365 000
	<b>1 655 144</b>	<b>1 425 595</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1952	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	55 159 929	55 159 929
Årets investeringar, takbyte genomfört under 3 år på radhusen	9 470 323	0
Årets utrangering, takbyte radhusen	-559 298	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 070 954	55 159 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 608 473	-24 555 402
Årets avskrivningar	-1 290 144	-1 053 071
Årets utrangering, takbyte radhusen	559 298	0
Utgående avskrivningar	-26 339 319	-25 608 473
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>37 731 635</b>	<b>29 551 456</b>
Taxeringsvärde för Jönköping Kroatorpet 2 och Vetekornet 2		
Byggnad - bostäder	128 000 000	115 000 000
Byggnad - lokaler	1 252 000	882 000
	129 252 000	115 882 000
Mark - bostäder	72 000 000	60 000 000
Mark - lokaler	53 000	60 000
	72 053 000	60 060 000
Taxeringsvärde totalt	201 305 000	175 942 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 240 000	7 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 240 000	7 240 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 080 000	-2 715 000
Årets avskrivningar	-365 000	-365 000
Utgående avskrivningar	-3 445 000	-3 080 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 795 000</b>	<b>4 160 000</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	119 087	119 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 087	119 087
Ingående avskrivningar	-119 087	-111 563
Årets avskrivningar	0	-7 524
Utgående avskrivningar	-119 087	-119 087
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde, takbyte radhusen	5 517 211	2 069 618
Årets investering, takbyte radhusen	3 953 112	3 447 593
Omfört till byggnad, takbyte radhusen (samtliga 3 etapper)	-9 470 323	0
Utgående anskaffningsvärde	0	5 517 211
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
	Skattefordran	4 050	20 520		
	Skattekonto	101 424	101 266		
		<b>105 474</b>	<b>121 786</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	754 031	616 462		
		<b>754 031</b>	<b>616 462</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	41411031	0,87%	2024-12-28	10 900 000	400 000
Stadshypotek	244598	3,15%	2023-03-21	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	244599	3,85%	2025-12-30	7 000 000	220 000
Stadshypotek AB	244600	3,81%	2026-12-30	7 216 341	220 000
				32 116 341	7 840 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>24 276 341</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				26 816 341
	Kortfristig del av långfristig skuld			<b>7 840 000</b>	<b>19 987 600</b>
	Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.				
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 060 000 kr.				
	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>				
	Uttagna pantbrev i fastighet			34 915 400	34 915 400
	<i>Varav obelånade</i>			0	0
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Källskatt			60	60
	Arbetsgivaravgifter			20	20
				<b>80</b>	<b>80</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			22 549	6 473
	Övriga upplupna kostnader			518 541	439 969
	Förutbetalda hyror och avgifter			860 571	835 670
				<b>1 401 661</b>	<b>1 282 112</b>
<b>Not 16 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
	Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.				



<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Huskvarna

Anders Gustafsson

Christian Alriksson

Torgny Krieg

Therese Jonsson

Roland Alm

Pierre Koch

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Mats Jangefors  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrängen i Huskvarna, org.nr. 726000-3509

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrängen i Huskvarna 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 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 Norrängen i Huskvarna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Jangefors  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Norrängen I Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS GUSTAFSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:02:38



**ROLAND ALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:51:27



**TORGNY KRIEG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 18:26:18



**THERESE JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:09:30



**CHRISTIAN ALRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:37:16



**PIERRE KOCH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:33:24



**MATS JANGEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:51:49



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:09:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Norrängen I Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS JANGEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:54:03



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:09:07

