





ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

HSB:s Brf Norrhammar i Skellefteå
794700-1082

2023-07-01 - 2024-06-30

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Norrhammar i Skellefteå, 794700-1082 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 äger och förvaltar fastigheten Granen 13. På fastigheten har under 1945 uppförts två hus med adress Norrbölegatan 35 A-C, 37 A-C och innehåller 36 bostadsrättslägenheter, fyra lokaler samt 18 carportar och 16 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	3	114
2 rum och kök	3	159
3 rum och kök	30	2 069
Bostäder	36	2 342
Lokaler	4	178

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Nya balkonger	2017	Nya torktumlare
2012	Ventilation	2017	Nya armaturer i trapphus
2013	2 nya carportar	2021	Dränering av Fastigheter Granen
2014	Rep av motorvärmare	2023	Installering av IMD-el

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen avvecklat torkrum i båda fastigheterna på Norrbölegatan 35 och 37. Samt att de byggt om torkrum på Norrbölegatan 37 till hyreslokal.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte av ytterdörrar till föreningens hyreslokaler samt lagning av takfot. Föreningen har även installerat IMD-el under året.
Det har även skett en lägenhetsbrand i trappuppgång B på Norrbölegatan 37 där åtgärder har genomförts i trappuppgången efter detta. Skadan är inte reglerad ännu och kostnadsfördelningen är inte klar hos försäkringsbolaget. Föreningen har även anlitat en jurist förr att hantera ärendet gällande ansvarsfördelningen mellan föreingen och bostadsrättshavaren.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av tak.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Ekonomi
Årsavgifterna höjdes senast med 7 % from 2023-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 %. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 883 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen då fonden beräknas vara tillräcklig för de underhåll som ligger en tid framöver.

Styrelsen
Styrelsens sammansättning:

Jonathan Lönnback Tjärnberg	ordförande
Cecilia Josefsson	vice ordförande
Hans-Göran Lindström	ledamot
Ingmar Brännström	ledamot
Erika Jakobsson	ledamot
Anna Karin Ragnarsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Emil Nordmark

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jonathan Lönnback Tjärnberg, Cecilia Josefsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Jonathan Lönnback Tjärnberg, Cecilia Josefsson, Hans-Göran Lindström och Ingmar Brännström, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Jan Nilsson med Helena Forsberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit Joel Larsson (sammankallande), och Dan Harlin.

Representanter i HSB Norrs fullmäktige
Föreningens fullmäktige representanter är Cecilia Josefsson samt Jonathan Lönnback Tjärnberg som suppleant.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-07. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Stämman röstade enhälligt för att i första läsningen anta nya stadgar för HSB bostadsrättsförening.

Extra föreningsstämma
Extra stämma hölls 2024-01-23, vid stämman deltog 9 medlemmar.

Stämman röstade enhölligt för att i andra läsningen anta nya stadgar för HSB bostadsrättsförening.

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi & Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft
Städning	Samhall

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (51) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023/2024	*2022/2023*	*2021/2022*	*2020/2021*	*2019/2020*
Nettoomsättning i tkr	2 198	1 997	1 985	1 982	1 992
Resultat efter fin.poster i tkr	-161	-70	219	157	268
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	883	779	773	773	773
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	699	586	547	577	526
Energikostnad, kr/m2 totalyta	336				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 018	2 054	2 082	2 109	2 105
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 172				
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	1,4	1,2	1,3	1,4
Räntekänslighet i %	2,5				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 472	1 481	1 510	1 507	1 354
Soliditet i %	41,7	43,3	43,3	41,5	40,4
Sparande, kr/m2 totalyta	128	130	171	142	186

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023-2024 justerades nyckeltalet med 141 335,25 kr gällande en försäkringsskada.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen *(hsb.se/bostadsrattskollen)*.

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 084 456 kr. Under året har föreningen amorterat 92 666 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	45 045	3 731 977	553 010	-70 451
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-12-07			-70 451	70 451
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-23 560	23 560	
Årets resultat				-160 840
Vid årets slut	**45 045**	**3 708 417**	**506 119**	**-160 840**

Kommentarer till Årets resultat
Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023-2024. Detta beror på att föreningen fått en försäkringsskada och därmed bidragit till det negativa resultatet. Föreningen har även haft en del reparationer under året som dragit ned resultatet. Eftersom att föreningen har beslutat om höjda årsavgifter med 4 % under kommande år så bör detta negativa resultat inte påverka föreningens möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen har nya hyresavtal framme och de kommer trätt i kraft under nästa år. Så kommande år kan föreningen se en förändring på det ekonomiska i föreningens intäkter gällande hyreslokaler.

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	506 119
Årets resultat	-160 840
Totalt att disponera	**345 279**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**345 279**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-07-01-2024-06-30*	*2022-07-01-2023-06-30*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 197 784	1 996 999
Övriga rörelseintäkter	*3*	5 266	6 732
		2 203 050	2 003 731
Rörelsekostnader			
Drift	*4*	-1 759 736	-1 475 565
Underhåll	*5*	-23 560	-82 382
Övriga externa kostnader	*6*	-16 712	-27 548
Personalkostnader	*7*	-66 071	-101 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-318 542	-314 397
		-2 184 621	-2 001 636
Rörelseresultat		**18 429**	**2 095**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	166	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-179 435	-72 668
		-179 269	-72 546
Resultat efter finansiella poster		**-160 840**	**-70 451**
Resultat före skatt		**-160 840**	**-70 451**
Årets resultat		**-160 840**	**-70 451**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-06-30*	*2023-06-30*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	9 042 475	9 261 633
Pågående nyanläggningar och förskott	*12*	-	17 581
		9 042 475	9 279 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**9 042 975**	**9 279 714**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44	5
Avräkning HSB Norr ek för		561 097	510 120
Övriga fordringar	*13*	75 409	3 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	73 422	45 060
		709 972	558 403
Summa omsättningstillgångar		**709 972**	**558 403**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 752 947**	**9 838 117**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 045	45 045
Yttre underhållsfond		3 708 417	3 731 977
		3 753 462	3 777 022
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		506 119	553 010
Årets resultat		-160 840	-70 451
		345 279	482 559
Summa eget kapital		**4 098 741**	**4 259 581**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15,16*	3 657 094	4 178 574
		3 657 094	4 178 574
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*17*	1 427 362	998 548
Leverantörsskulder		185 348	110 421
Aktuell skatteskuld		7 638	6 159
Fond för inre underhåll	*18*	98 419	108 212
Övriga skulder	*19*	31 685	29 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	246 660	147 335
		1 997 112	1 399 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 752 947**	**9 838 117**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	*2023-07-01-2024-06-30*	*2022-07-01-2023-06-30*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 429	2 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	318 542	314 397
	336 971	316 492
Erhållen ränta	166	122
Erlagd ränta	-168 291	-74 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**168 846**	**242 383**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-101 139	-5 945
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	157 740	-36 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**225 447**	**199 652**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99 384	-57 438
Kostnadsfört bygglov balkonger	17 580	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-81 804**	**-57 438**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-92 666	-70 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-92 666**	**-70 115**
Årets kassaflöde	**50 977**	**72 099**
Likvida medel vid årets början	**510 120**	**438 021**
Likvida medel vid årets slut	**561 097**	**510 120**

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Avräkning HSB Norr ek för	561 097	510 120
	561 097	**510 120**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2% på anskaffningsvärdet.

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

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut
Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktredovisning
Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift
För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	*2022/2023*
Årsavgifter*	2 015 880	1 825 027
Hyresintäkter	121 722	120 774
Intäkter el	51 080	52 385
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 626	6 385
	2 200 308	**2 004 571**
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-2 524	-7 572
	2 197 784	**1 996 999**

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	*2023-06-30*
Övriga intäkter	5 266	6 732
	5 266	**6 732**

Not 4 Drift

	2023/2024	*2022/2023*
Fastighetsskötsel	190 767	203 349
Snöröjning och halkbekämpning	919	2 301
Reparationer	258 609	101 772
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	137 778	107 680
Uppvärmning	538 264	464 120
Vatten	169 462	148 623
Renhållning	127 526	112 387
Förvaltningskostnader	158 004	165 492
Försäkring	30 614	24 401
Fastighetsskatt/avgift	63 130	61 654
Kommunikation och media		
Datakommunikation	56 400	56 400
Kabel-TV	28 263	27 386
	1 759 736	**1 475 565**

Not 5 Periodisk underhåll

	2023/2024	*2022/2023*
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning	23 560	17 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt, ytterdörrar	-	28 167
Utfört underhåll garage och parkering, ny port	-	37 215
	23 560	**82 382**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	*2022/2023*
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	-	5 617
Telefon och porto mm	800	-
Kundförluster	312	81
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	7 050
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 800	14 800
	16 712	**27 548**

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	*2022/2023*
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	30 100	50 500
Vicevärd	30 000	30 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader	3 971	18 495
Utbildning	-	750
	66 071	**101 745**
Medelantal anställda	-	-

Vicevärd har varit Hans-Göran Lindström

Not 8 Avskrivningar

	2023/2024	*2022/2023*
Byggnader	318 542	314 397
	318 542	**314 397**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	*2022/2023*
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	28	-
Övriga ränteintäkter	138	122
	166	**122**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	*2022/2023*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	179 435	72 608
Övriga finansiella kostnader	-	60
	179 435	**72 668**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	*2023-06-30*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	15 854 320	15 804 320
-Årets anskaffningar, drängering	-	50 000
-Årets anskaffningar, IMD-el	99 384	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 953 704	15 854 320
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 633 787	-6 319 390
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-318 542	-314 397
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 952 329	-6 633 787
Bokfört värde byggnader	9 001 375	9 220 533
Bokfört värde mark	41 100	41 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	**9 042 475**	**9 261 633**
Taxeringsvärde byggnader:	17 795 000	17 795 000
Taxeringsvärde mark:	6 650 000	6 650 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-06-30	*2023-06-30*
Vid årets början	17 581	10 143
Bygglov balkonger, kostnadsfört	-17 581	7 438
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**17 581**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	*2023-06-30*
Övrigt	44 033	-
Skattekonto	1 377	1 349
Moms	29 999	1 869
	75 409	**3 218**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	*2023-06-30*
försäkring, medlemskap i HSB, tele2, telenor	73 422	45 060
	73 422	**45 060**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2024-06-30*	*2023-06-30*
Stadshypotek	2025-03-01	1,00 %	443 750	448 750
Stadshypotek	2024-07-02	4,95 %	923 942	931 643
Stadshypotek	2025-12-01	0,95 %	926 887	937 603
Stadshypotek	2027-06-30	4,43 %	980 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	4,60 %	1 582 215	1 619 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,39 %	227 662	240 126
Totala skulder på bokslutsdagen			5 084 456	5 177 122
Nästa års amortering			-75 851	-67 548
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-363 312	-270 192
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 645 293	4 839 382
Totala skulder på bokslutsdagen			5 084 456	5 177 122
Avgår kortfristig del			-1 427 362	-998 548
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**3 657 094**	**4 178 574**

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-06-30	*2023-06-30*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*5 846 000*	*5 846 000*
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**5 846 000**	**5 846 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	*2023-06-30*
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	75 851	67 548
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 351 511	931 000
	1 427 362	**998 548**

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-06-30	*2023-06-30*
Vid årets början	108 212	103 823
Årets avsättning	2 524	7 572
Uttag under året	-12 317	-3 183
Vid årets utgång	**98 419**	**108 212**

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	*2023-06-30*
Personalens källskatt	20 130	16 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 375	12 427
Skuld till HSB, påminnelseavgifter avi	180	360
	31 685	**29 287**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	*2023-06-30*
Räntor	12 390	1 246
Förutbetalda avgifter/hyror	174 278	127 869
Borevision	9 818	9 818
El, fjärrvärme	50 174	8 402
	246 660	**147 335**

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Jonathan Lönnback Tjärnberg

Cecilia Josefsson

Hans-Göran Lindström

Ingmar Brännström

Erika Jakobsson

Anna Karin Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

Årsredovisning
En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen
Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter
Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader
Anger om bostadsrättföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar
Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder
I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder
Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond
Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden görs årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond
Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter
Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse
Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Transaktion 09222115557531934334 Signerat JLT, HGL, IB, AR, EJ, CJ, JN, ES

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhammar i Skellefteå, org.nr. 794700-1082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhammar i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 Norrhammar i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Norrhammar i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONATHAN LÖNNBACK TJÄRNBERG
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 14:16:40

HANS GÖRAN LINDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 08:38:14

INGEMAR BRÄNNSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 13:25:11

ANNA-KARIN RAGNARSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 06:50:23

ERIKA JAKOBSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-11-19 kl. 10:56:56

CECILIA JOSEFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 11:39:53

JAN NILSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 18:16:26

EEVA-RIITTA SALMINEN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 08:09:19

REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Norrhammar i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN NILSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 18:19:17

EEVA-RIITTA SALMINEN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-11-26 kl. 08:08:10