



HSB bostadsrättsförening Norrskenet i Norrköping

Föreningens medlemmar kallas till Ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdag 29 april 2025 klockan 18.00

Plats: S:t Johannes Församlingshem, Hagebygatan 77

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordningen
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion om grillplats
 - b) Proposition om grillplats
 - c) Motion om carport
 - d) Motion om självförvaltning
 - e) Motion om kapitaltillskott
- 25 Föreningsstämmans avslutande



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 97 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 238 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 13 457 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 17 %</p>	 <p>Energikostnad 173 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 907 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrskenet i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
97 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
238 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 457 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
17 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
173 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
907 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769629-9598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Narveby	Ordförande	2023-05-08	
Carina Giöstad	Ledamot	2024-05-07	
Robert Maras	Ledamot	2024-05-07	
Sara Nourani	Ledamot	2024-05-07	
Josef Eissa	Ledamot	2024-05-07	
Hanna Krispinsson	Ledamot	2023-05-08	
Sandra Johansson	Ledamot utsedd av HSB	2024-05-01	2024-11-30
Birgitta Mårdh	Ledamot utsedd av HSB	2024-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Narveby, Hanna Krispinsson, Sara Nourani.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Lars Danielsson med Agneta Elgstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Leif Sandberg (sammankallande), Birgitta Henmark samt Peter Jansson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07 och 2024-09-24 i samband med brandbesiktning.

Extra tillsyn gjordes av lekredskap som reparerats.

Väsentliga händelser under 2024

En ordinarie årsstämma genomfördes 7 maj i S:t Johannes församlingshem där 18 röstberättiga medlemmar deltog.

Vårt bygglov gällande inglasning av balkonger upphörde i december 2023. En ny bygglovsansökan har godkänts i december 2024, efter önskemål från medlemmar. Bygglovets giltighet är fem år.

Vi har bytt alla armaturer i ett av våra trapphus då ett flertal gått sönder. De armaturer som var hela har sparats som reserv till de övriga två trapphusen.

Konstgräs har införskaffats runt vår sandlåda för en trevligare gårdsmiljö.

El- och varmvattendebitering har setts över, vi debiterar medlemmarna kvartalsvis i efterskott. En elbil utnyttjar ladd plats och debiteras aktuell taxa i efterskott på avgiftsavi.

Avtal med Telia har tecknats på fem år, ett snabbare bredband från 100/100 till 250/250 blev resultat till samma kostnad som tidigare. I samband med uppgraderingen byttes routrar och tv-boxar ut.

Under året har åtta registrerade styrelsemöten hållits, därav ett innehöll budget för 2025.

Under året har även kontroller av vår ventilationsanläggning genomförts eftersom den har brister. Komplettering med montage av backspjäll för att förhindra att matos kommer in genom köksfläktarna. Även i huvudanläggningen finns läckage.

En besiktningspunkt kvarstår, övriga punkter i tidigare besiktningsprotokoll är avslutade.

Det har skickats ut åtta Nyhetsbrev och tio informationsmejl till medlemmarna under året.

Föreningen följer uppgjord Underhållsplan och styrelsen ser till att kostnader hålls nere med egna insatser som annars måste köpas in från externa entreprenörer.

Avtal har setts över under året och från 2025 byter vi entreprenörer för inre- och yttre skötsel av vår mark respektive trapphus. Offertförfrågan har skickats ut av styrelsen för att sedan sammanställts innan beslut.

Styrelsen och övriga förtroendevalda har under inte tagit ut något arvode under verksamhetsåret för att hålla avgiftsnivån så låg som möjligt i vår förening.

Vår övernattningslägenhet har under året hyrts 57 nätter av våra medlemmar.

Ett av våra tre lån omsattes under året till en högre ränta än tidigare vilket påverkar våra kostnader.

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

Vi följer uppgjord Underhållsplan och har inga planerade investeringar de närmaste åren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	97	192	345	404	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 457	14 152	14 566	14 727	14 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 457	14 152	14 566	14 727	14 913
Räntekänslighet, %	17	19	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	173	182	151	145	0
Årsavgifter, kr/kvm	907	821	854	785	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	92	87	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	901	925	898	0
Nettoomsättning, tkr	3 437	3 132	3 245	3 153	3 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	-659	-288	220	421	81
Soliditet, %	63	63	62	62	61

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ränte kostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 962 964 kr som kan förklaras med att föreningen amorterat 2 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 97 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 7 % höjning från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	71 030 000	0	0	71 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 665 000	0	0	14 665 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 970 946	0	645 000	2 615 946
S:a bundet eget kapital, kr	87 665 946	0	645 000	88 310 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 481 673	-288 184	-645 000	-3 414 858
Årets resultat, kr	-288 184	288 184	-659 314	-659 314
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 769 857	0	-1 304 314	-4 074 172
S:a eget kapital, kr	84 896 089	0	-659 314	84 236 774

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 645 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 769 858
Årets resultat, kr	-659 314
Reservation till underhållsfond, kr	-645 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 074 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 074 172

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 437 793	3 131 655
Övriga rörelseintäkter	3	16 346	67 799
Summa rörelseintäkter		3 454 139	3 199 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 239 579	-1 251 315
Övriga externa kostnader	5	-152 567	-143 887
Personalkostnader och arvoden	6	0	-86 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 005 183	-1 002 855
Summa rörelsekostnader		-2 397 328	-2 484 608
Rörelseresultat		1 056 811	714 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 966	82 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 735 091	-1 085 758
Summa finansiella poster		-1 716 125	-1 003 031
Resultat efter finansiella poster		-659 314	-288 184
Årets resultat		-659 314	-288 184

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	131 585 007	132 590 190
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		131 585 007	132 590 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		131 585 507	132 590 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		686	0
Övriga fordringar	10	665 440	1 049 107
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 127	175 625
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		748 253	1 224 732
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	250 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		250 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	131 655	2 000 000
<i>Summa kassa och bank</i>		131 655	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 129 908	3 224 732
SUMMA TILLGÅNGAR		132 715 415	135 815 422

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 695 000	85 695 000
Fond för yttre underhåll		2 615 946	1 970 946
Summa bundet eget kapital		88 310 946	87 665 946
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 414 858	-2 481 673
Årets resultat		-659 314	-288 184
Summa fritt eget kapital		-4 074 172	-2 769 858
Summa eget kapital		84 236 774	84 896 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	47 328 589	33 186 784
Summa långfristiga skulder		47 328 589	33 186 784
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	469 500	17 080 805
Leverantörsskulder		103 033	104 244
Övriga skulder	16	2 409	42 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	575 110	505 004
Summa kortfristiga skulder		1 150 052	17 732 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 715 415	135 815 422

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-659 314	-288 184
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 005 183	1 002 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	345 869	714 671
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	131 860	-68 396
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	28 807	62 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	506 536	708 517
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-39 900
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 469 500	-1 469 500
Årets kassaflöde	-1 962 964	-800 883
Likvida medel vid årets början	3 000 834	3 801 717
Likvida medel vid årets slut	1 037 870	3 000 834

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

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

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	2 880 600	2 667 252
Årsavgift bostad el och vatten, moms	213 334	128 231
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	125 304	121 992
Hyor	204 450	204 180
Hysesbortfall	-410	0
El moms , såld el	1 155	0
Gäst-/övernattningsrum	13 300	10 000
Övriga intäkter	60	0
Summa nettoomsättning	3 437 793	3 131 655

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgift	9 428	1 313
Bonus	0	10 651
Elstöd	0	47 811
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	6 918	8 024
Övriga rörelseintäkter	16 346	67 799
4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	79 682	66 328
Underhåll enligt plan	0	14 054
Elavgifter	198 064	234 294
Uppvärmningsavgifter	282 088	286 288
Vatten och avlopp	134 855	127 062
Sophämtning	62 260	58 335
Försäkringar	64 195	62 613
Kabel-tv	127 725	121 638
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	10 953	19 496
Snörenhållning	46 157	48 188
Fastighetsskötsel, grundavtal	221 470	204 885
Städ, grundavtal	9 126	8 135
Övriga kostnader	3 004	0
Summa driftskostnader	1 239 579	1 251 315
5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	15 750	12 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	88 217	85 000
Övriga förvaltningskostnader	2 235	8 518
Konsultarvode och underhållsplan	15 498	12 723
Medlemsavgift HSB	19 940	19 940
Personalkostnader - möten	1 500	4 143
Överlåtelseavgift	9 428	1 313
Summa övriga externa kostnader	152 567	143 887
6 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	0	40 572
Arvode föreningsvald revisor	0	1 932
Övriga arvoden	0	26 082
Kostnadsersättningar	0	26 082
Sociala avgifter	0	17 965
Summa personalkostnader och arvoden	0	112 633
Inga arvoden togs ut 2024 enligt stämmobeslut		

7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 143 240	120 143 240
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning Laddplatser	39 900	0
Årets investering Laddplatser	0	39 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 183 140	139 183 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 592 950	-5 590 095
Årets Avskrivning byggnader	-1 001 193	-1 001 193
Årets Avskrivning laddplatser	-3 990	-1 663
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 598 133	-6 592 950
Utgående redovisat värde	131 585 007	132 590 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
Totalt taxeringsvärde	101 600 000	101 600 000
Fastighetsbeteckning	Tändstickan 5	

8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 002	58 002
Utgående anskaffningsvärde	58 002	58 002
Ingående avskrivningar enligt plan	-58 002	-58 002
Utgående avskrivning enligt plan	-58 002	-58 002
Utgående redovisat värde	0	0

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 225	48 273
Avräkningskonto HSB	656 215	1 000 834
Summa Övriga fordringar	665 440	1 049 107

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				82 127	175 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				82 127	175 625
12 Övriga kortfristiga placeringar				2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande konto HSB				250 000	0
Summa kortfristiga placeringar				250 000	0
13 Kassa och bank				2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken				131 655	2 000 000
Summa kassa och bank				131 655	2 000 000
14 Skulder till kreditinstitut				2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	4,16	2028-06-30		15 842 054	16 047 534
Stadshypotek	0,54	2024-01-30		0	16 875 325
Stadshypotek	3,56	2026-01-30		14 611 305	0
Stadshypotek	3,36	2027-07-30		17 344 730	17 344 730
				47 798 089	50 267 589
Nästa års amortering beräknas uppgå till				469 500	469 500
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				0	16 611 305
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				47 328 589	33 186 784
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 878 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				45 450 589	
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckningar				54 960 000	54 960 000
Summa ställda säkerheter				54 960 000	54 960 000
15 Skulder till kreditinstitut				2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				469 500	469 500
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)				0	16 611 305
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				469 500	17 080 805

16 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för momsskuld	2 409	2 462
Personalens källskatt	0	22 069
Lagstadgade sociala avgifter	0	17 965
Summa övriga kortfristiga skulder	2 409	42 496

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	183 824	112 318
Förutbetalda hyror och avgifter	305 211	289 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 886	103 457
Avtalsplacerade inbetalningar	3 189	20
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575 110	505 004

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Thomas Narveby

Robert Maras

Josef Eissa

Sara Nourani

Carina Giöstad

Hanna Krispinsson

Birgitta Mårdh

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lars Danielsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrskenet i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrskenet i Norrköping för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Danielsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Norrskenet i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS NARVEBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:50:42



ROBERT MARAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 21:34:33



JOSEF EISSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:50:41



SARA NOURANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 11:54:59



CARINA GIÖSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:25:09



HANNA KRISPINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:39:13



BIRGITTA MÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 13:03:51



LARS DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:27:43



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:21:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Norrskenet i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:15:50



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:21:36



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag inför ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025 i HSB bostadsrättsförening Norrskenet

Valberedningen har bestått av följande ledamöter:

Leif Sandberg, ordförande
Birgitta Henmark
Peter Jansson

- Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.
- Valberedningen ska därför lämna förslag på styrelseordförande, styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer samt eventuellt övriga funktioner. Valberedningen ska även sammanställa inkomna nomineringar till valberedningen.
- Valberedningen ska också lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer med flera.
- Valberedningen har haft tre (3) interna möten samt genomfört elva (11) intervjuer, både med den nuvarande styrelsen samt med tänkbara nya styrelsemedlemmar.

Val av Stämмоordförande: HSB Östra tillsätter stämмоordförande.

Val av sekreterare: Stämмоordföranden utser sekreterare.

Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet: Lämnas till stämman att välja.

Val av två rösträknare: Lämnas till stämman att välja.

Arvode och ekonomiska ersättningar för förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Vid beräkning av arvoden och andra ekonomiska ersättning har valberedningen använt sig av samma modell som föreningen gjort de senaste sju åren, dvs gjort beräkningar som utgår från det s.k. prisbasbeloppet som Skatteverket fastställt ska gälla för 2025. Det är i år 58 800 kr.

Valberedningen har delat beräkningen i två delar,

- en del som gäller arvoden för deltagande i de styrelsemöten som kommer att hållas under året,
- en del som gäller beräkning av arvoden för deltagande i de övriga åtaganden som normalt kan läggas på en Vicevärd. Det kan vara uppgifter som att skriva nyhetsbrev, ansvara för bokning av gästlägenhet, översyn av miljörummet, sköta flaggdagar m.m. Dessa övriga uppgifter behöver inte utföras av någon styrelsemedlem utan kan med fördel skötas av andra medlemmar i föreningen.

Arvoden styrelsemöten:

Planerat för sju (7) möten under året ger ett totalt styrelsearvode av **24 696 kr** (motsvarar 588 kr/möte, vilket utgör 1% av ett prisbasbelopp på 58 800 kr/möte).

Andra arvoden och ekonomiska ersättningar:

44 100 kr (75% av ett prisbasbelopp), belopp som styrelsen fritt förfogar över för att den, och andra bl.a. åtagit sig att hantera mer arbete, arbete som normalt t.ex. brukar ligga på en Vicevärd

Till detta tillkommer arbetsgivaravgift på 33%, vilket ger ytterligare **14 553 kr**.

Totalt för denna form av arvode **58 653 kr**.

Totalt arvoden och andra ekonomiska ersättningar

Detta ger ett totalt arvode på 24 696 kr + 58 653 kr = **83 349 kr**

Val av styrelsens ordförande samt övriga styrelseledamöter

Antal styrelseledamöter

Styrelsen föreslås fortsätta bestå av sju (7) ordinarie ledamöter inkl. representanten från HSB Östra.

Styrelsens ordförande

Thomas Narveby föreslås till omval som ordförande för en tid av två (2) år.

Övriga styrelseledamöter

Carina Giöstad, Robert Maras och Josef Eissa kvarstår ytterligare ett år i styrelsen enligt val förra året. Sara Nourani avgår i år på egen begäran.

Nyval av följande personer:

Shefgin (AGGI) Kasabaqi (Ljuragatan 4A), för en tid av två (2) år.

Monica Löwenberg (Ljuragatan 4B) för en tid av två (2) år.

Val av Revisorer för 1 år

Valberedningen föreslår omval av Lars Danielsson som ordinarie revisor till nästa ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen föreslår omval av Agneta Elgstrand som revisorssuppleant till nästa ordinarie föreningsstämma.

Val av ledamöter till valberedningen, för 1 år

Val av ordförande för valberedningen (lämnas till stämman att föreslå och välja).

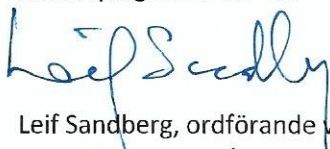
Val av två ledamöter till valberedningen (lämnas till stämman att föreslå och välja).

Val av fullmäktige och ersättare till nästkommande HSB-föreningsstämma

Fullmäktige Thomas Narveby

Ersättare Carina Giöstad

Norrköping 2025-02-28



Leif Sandberg, ordförande valberedningen



Peter Jansson, ledamot valberedningen



Birgitta Henmark, ledamot valberedningen



HSB – där möjligheterna bor

Motion 1 Grillplats

Motion

Jag föreslår att vi kan ha en grillplats i vår förening.

Mitt förslag är att vi kan ha en grillplats bakom cykelförrådet, där vi har gått om plats och det skulle inte störa någon.

Vi behöver köpa in en grill och en bänk. Det skulle se trevligt ut och att vi skulle kunna använda den här platsen som vår träffpunkt.

Agi sh. Kasabaqi

Ljuragatan 4A

Tel 0736162476

Styrelsens utlåtande om motionen

Styrelsen ser positivt på förslaget om grill/mötesplats i vår förening. Vi anser dock föreslagen plats olämplig då den är avskild och att det därmed finns en risk att den missbrukas av andra eller vandaliseras. Vi avslår motionen men inkommer själva med en proposition kring mötesplats men på annan plats.



HSB – där möjligheterna bor

Proposition 2 Mötes-/grillplats

Styrelsen föreslår att vi anordnar en mötesplats på föreningens gård enligt bild nedan. Föreningen köper in ett picknickbord inklusive bänk enligt bild nedan och grillning tillåts i anslutning till detta. De medlemmar som vill grilla får använda egen grill.



Förslag på plats



Förslag på bord

Styrelsen Brf Norrskenet

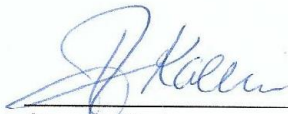
Motion 3 Carport

Motion till HSB Brf Norrskenet Norrköping Föreningsstämman 2025

Gäller ansökan om bygglov att bygga CARPORTAR på befintliga
parkeringsplatser, Ljuragatan 4 603 49 Norrköping

Motivet är att skapa tak över bilarna på parkeringsplatserna, som skyddar för snö,
is, regn och skadliga solstrålar.

Vintertid far bilarna illa av isbildning och hårdpackad snö med isig skorpa. Ett
biltak skulle underlätta att vårda bilarna, framförallt vintertid



Agneta Karlsson

Ljuragatan 4 a
Lgh 1002/ 032

23 januari 2025

Styrelsens utlåtande om motionen

Styrelsen avslår motionen då inget bygglov ges för yttre ytor.

Styrelsen hänvisar till att hyra en parkeringsplats i garage på
Ljuragatan 2.



Motion 4 Självförvaltning

Vid självförvaltning finns det möjlighet att de boende kan utföra vissa arbeten som vi idag lägger ut på andra företag. Det positiva med detta är att både de boende och föreningen kan tjäna på detta. Vi kan städning som ett exempel. Säg att vi betalar ett företag 50 000 kr om året för den tjänsten. Om det är två i föreningen som kan tänka sig att städa så skulle deras nedsättning av månadsavgiften bli 1087 kr. Uträkningen är enligt skatteverket 50 000 kr/46 lägenheter vilket blir 1087. Den totala nedsättningen för två personer per år blir 26 088 kr. Föreningen sparar 23 912 kr. Nedsättningen kan aldrig bli högre än 50 000. Om t ex tio personer vill städa så kan inte alla få 1087 kr i nedsättning. För mer info se:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/lagrehyravidsjalvforvaltning.4.7459477810df5bccdd4800015158.html>

Robert Maras
Lägenhet 35
Ljuragatan 4A
603 49 Norrköping
076-762 68 66

Styrelsens utlåtande om motionen

Styrelsen avslår motionen men arbetar vidare med motionen till nästa årsstämma.



HSB – där möjligheterna bor

Motion E Kapitaltillskott

Det finns olika typer av kapitaltillskott men det här är inget lätt område. Reglerna är dock ganska klara och kan innebära en bättre ekonomi för föreningen framför allt. De boende tar en större risk och står man i begrepp att sälja sin lägenhet inom kort så är det mer riskabelt ekonomiskt. Fördelarna för de boende är att om föreningens lån minskar så borde även månadsavgiften sänkas. Kapitaltillskottet är avdragsgillt den dag lägenheten säljs. Lägenheterna kommer med stor sannolikhet att öka markant i värde. De boende kan dra av 30% av räntan om man tar lån för kapitaltillskottet. Föreningen kan inte göra ränteavdrag. Eftersom vår förening har stora lån så tror jag att detta är en bra idé att gå vidare med.

Robert Maras
Lägenhet 35
Ljuragatan 4A
603 49 Norrköping
076-762 68 66

Styrelsens utlåtande om motionen

Styrelsen föreslår att avslå motionen