



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Narva i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping

Org. nr. 726000-3699

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953 på fastigheten Narva 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna: Fornkullegatan 2, 4, 6, 8 (samtliga A + B) och Norra Bogesundsgatan 1, 3, 5 och 7 (samtliga A + B).

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | | | |
|---------------|-------------|---------------|-------|-----|----------------|----------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 28 st | 1 | Rok | 1 167,5 | m ² |
| | | 72 st | 2 | rok | 4 018,5 | m ² |
| | | 33 st | 3 | rok | 2 538,0 | m ² |
| | | 133 st | | | 7 724,0 | m ² |
| Lokaler | Hyresrätt | 11 st | | | 676,0 | m ² |
| | | Garage | 20 st | | 347,0 | m ² |
| | | Bilplats | 30 st | | | |
| | | motorvärm. | 61 st | | 1 023,0 | m ² |
| Totalt | | 194 st | | | 8 747,0 | m² |

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

- Dränering 5 huskroppar samt byte alla kulvertar (2021-2023)
- Relining av avloppsrör källargolv till husliv (2018)
- Byte låssystem (2016)
- Dränering av N Bogesundsg 7 (2015)
- Målning trapphus, LED-belysning till trapphus och entréer (2013)
- Inklädning skorstenar (2011)
- Infordring avloppsrör (2008)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Kulvertarna har kopplats in
- Påbörjat planteringen efter dräneringen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-05-10. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nytt grovsoprum
- Byte vissa källarfönster
- Målning av smidesräcken

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 2,5 % fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer förbrukningsavgifter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har bostadsrättsföreningen även erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-10-16 med anledning av stadgeändring. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2024-01-09.

Föreningen hade vid årets slut 175 (176) medlemmar varav 132 (132) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Sofie Rundqvist | ordförande |
| Ebba Stillman | vice ordförande |
| Erica Blomster | sekreterare |
| Aleksandar Kozak | ledamot |
| Johanna Pettersson | ledamot |
| Amanda Löfgren | ledamot |
| Lars Bertilsson | ledamot utsedd av HSB Göta |
| Lena Söderblom | suppleant |
| Martin Ahlm | suppleant |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är som ordförande Sofie Rundqvist samt som ledamöter Erica Blomster, Aleksandar Kozak och Amanda Löfgren samt suppleanterna Lena Söderblom och Martin Ahlm.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofie Rundqvist, Ebba Stillman, Erica Blomster och Aleksandar Kozak, två i förening.

Vicevärdar har varit Erica Blomster och Jan Ove Nilsson.

Revisor har varit Mattias Sandgren med Tomas Larsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Erica Blomster med Sofie Rundqvist som suppleant.

Valberedning har varit Christer Söderberg, Sandra Sandgren och Marianne Klasson.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 5 594 | 5 263 | 5 189 | 5 111 | 5 122 |
| Res. efter finansiella poster, tkr | 611 | 229 | 1 039 | 861 | 932 |
| Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt *) | 650 | 617 | 607 | 602 | 598 |
| Skuldsättning per kvm | 2048 | | | | |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 2319 | | | | |
| Sparande per kvm | 232 | | | | |
| Räntekänslighet, % | 3,6 | | | | |
| Energikostnad per kvm | 168 | | | | |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 90 | | | | |

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där förbrukningsavgifter även räknas med.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 272 030 | 0 | 5 995 000 | 3 163 948 | +228 860 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut-22 | | | | +228 860 | -228 860 |
| | | | | 3 392 808 | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -23 | | | 957 719 | -957 719 | |
| Ianspråkt från yttre underhåll -23 | | | -691 719 | +691 719 | |
| Årets resultat | | | | | +610 714 |
| Belopp vid årets slut | 272 030 | 0 | 6 261 000 | 3 126 808 | +610 714 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|--|-----------|
| Balanserat resultat | 3 392 808 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -957 719 |
| Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn | +691 719 |
| Årets resultat | +610 714 |
| Till stämmans förfogande | 3 737 522 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 737 522 |
| | 3 737 522 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 261 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 594 391 | 5 263 070 |
| Summa rörelsens intäkter | | 5 594 391 | 5 263 070 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -3 091 644 | -2 900 979 |
| Periodiskt underhåll | | -691 719 | -1 047 973 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -60 325 | -62 950 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -137 681 | -139 224 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -730 618 | -597 929 |
| Summa rörelsens kostnader | | -4 711 987 | -4 749 055 |
| Rörelseresultat | | 882 404 | 514 015 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 31 991 | 8 385 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -303 681 | -293 540 |
| Summa finansiella poster | | -271 690 | -285 155 |
| Resultat efter finansiella poster | | 610 714 | 228 860 |
| Årets resultat | | 610 714 | 228 860 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 610 714 | 228 860 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -957 719 | -949 973 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 691 719 | 1 047 973 |
| Resultat efter fondförändring | | 344 714 | 326 860 |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 13 Not 6 | 17 594 053 | 9 029 501 |
| Mark | | 9 102 825 | 9 102 825 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 7 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 8 | 0 | 7 496 916 |
| | | <u>26 696 878</u> | <u>25 629 242</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>26 697 378</u> | <u>25 629 742</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 8 782 | 0 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 2 267 402 | 3 840 427 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 48 920 | 48 019 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 351 321 | 348 891 |
| | | <u>2 676 425</u> | <u>4 237 337</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bankkonton | Not 12 | 220 782 | 184 919 |
| | | <u>220 782</u> | <u>184 919</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 897 207</u> | <u>4 422 256</u> |
| Summa tillgångar | | <u>29 594 585</u> | <u>30 051 998</u> |

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 272 030 | 272 030 |
| Fond för yttre underhåll | 6 261 000 | 5 995 000 |
| | <u>6 533 030</u> | <u>6 267 030</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 126 808 | 3 163 948 |
| Årets resultat | 610 714 | 228 860 |
| | <u>3 737 522</u> | <u>3 392 808</u> |
| Summa eget kapital | <u>10 270 552</u> | <u>9 659 838</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 15 091 122 | 17 915 154 |
| | <u>15 091 122</u> | <u>17 915 154</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 2 824 032 | 324 032 |
| Leverantörsskulder | 636 344 | 1 372 226 |
| Skatteskulder | 20 389 | 18 471 |
| Fond för inre underhåll | 55 811 | 55 811 |
| Övriga skulder | Not 14 49 212 | 56 684 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 647 123 | 649 782 |
| | <u>4 232 911</u> | <u>2 477 006</u> |
| Summa skulder | <u>19 324 033</u> | <u>20 392 160</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>29 594 585</u> | <u>30 051 998</u> |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflödesanalys | | |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 610 714 | 228 860 |
| Avskrivningar | <u>730 618</u> | <u>597 929</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 1 341 332 | 826 789 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -12 113 | -8 255 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-744 095</u> | <u>315 094</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 585 124 | 1 133 628 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | <u>-1 798 254</u> | <u>-5 505 159</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 798 254 | -5 505 159 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-324 032</u> | <u>1 700 968</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -324 032 | 1 700 968 |
| Årets kassaflöde | -1 537 162 | -2 670 563 |
| Likvida medel vid årets början *) | 4 025 346 | 6 695 909 |
| Likvida medel vid årets slut *) | 2 488 184 | 4 025 346 |

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta.

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 2,3 |
| Inventarier | 20,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Inkomstskatt | | |
| En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr). | | |
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 3 997 292 | 3 735 776 |
| Hyror lokaler och övriga objekt | 289 824 | 286 800 |
| Hyror garage och p-platser | 165 100 | 160 800 |
| Förbrukningsavgifter | 1 027 028 | 1 027 028 |
| Övriga intäkter | 115 147 | 52 666 |
| | 5 594 391 | 5 263 070 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 483 375 | 493 629 |
| Reparationer | 79 461 | 63 021 |
| El | 275 908 | 177 372 |
| Uppvärmning | 928 445 | 882 117 |
| Vatten | 269 491 | 282 825 |
| Sophämtning | 214 106 | 212 404 |
| Kabel-TV | 217 234 | 217 201 |
| Övriga avgifter | 123 828 | 112 469 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 227 487 | 218 177 |
| Förvaltningsarvoden | 191 912 | 183 900 |
| Övriga driftskostnader | 80 397 | 57 864 |
| | 3 091 644 | 2 900 979 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 14 925 | 17 550 |
| Medlemsavgifter | 45 400 | 45 400 |
| | 60 325 | 62 950 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 47 413 | 47 990 |
| Vicevärdsarvode | 52 500 | 48 000 |
| Revisorsarvode | 3 224 | 3 100 |
| Löner och andra ersättningar | 7 020 | 12 000 |
| Sociala kostnader | 27 524 | 28 134 |
| | 137 681 | 139 224 |
| Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 730 618 | 597 929 |
| | 730 618 | 597 929 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut | 2042 1963 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 22 907 199 | 22 907 199 |
| Årets investeringar | 9 295 170 | 0 |
| Årets utrangering | -86 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 116 369 | 22 907 199 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -13 877 698 | -13 279 769 |
| Årets avskrivningar | -730 618 | -597 929 |
| Årets utrangering | 86 000 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -14 522 316 | -13 877 698 |
| Utgående bokfört värde | 17 594 053 | 9 029 501 |
| Taxeringsvärde för Narva 8 i Jönköping | | |
| Byggnad - bostäder | 72 000 000 | 72 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 615 000 | 1 615 000 |
| | 73 615 000 | 73 615 000 |
| Mark - bostäder | 38 000 000 | 38 000 000 |
| | 38 000 000 | 38 000 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 111 615 000 | 111 615 000 |
| Not 7 Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 113 513 | 113 513 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 513 | 113 513 |
| Ingående avskrivningar | -113 513 | -113 513 |
| Utgående avskrivningar | -113 513 | -113 513 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 496 916 | 1 991 757 |
| Årets investering | 1 798 254 | 5 505 159 |
| Omfört till byggnad | -9 295 170 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 0 | 7 496 916 |
| Pågående nyanläggning avseende dränerings-, dagvatten och kulvertarbeten har slutförts och har överförts till byggnader. | | |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga fordringar | | |
| Skattekonto | 48 920 | 48 019 |
| | 48 920 | 48 019 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 347 383 | 345 273 |
| Upplupna intäkter | 3 938 | 3 618 |
| | 351 321 | 348 891 |
| Not 12 Bankkonton | | |
| Swedbank | 220 782 | 183 226 |
| SE-Banken | 0 | 1 693 |
| | 220 782 | 184 919 |

| Noter | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|---|-------------|------------|------------|-----------------|---------------------------|
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| SE-Banken Bolån | 32139795 | 1,04% | 2026-05-28 | 3 000 000 | 0 |
| SE-Banken Bolån | 32139809 | 0,73% | 2024-05-28 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| SE-Banken Bolån | 36136197 | 1,67% | 2030-04-28 | 5 963 750 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 156940 | 1,92% | 2030-03-01 | 1 825 000 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 162876 | 2,48% | 2027-03-30 | 4 626 404 | 174 032 |
| | | | | 17 915 154 | 2 824 032 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 15 091 122 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 16 294 994 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | | 2 824 032 |
| Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 324 032 kr. | | | | | 324 032 |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | | 23 345 400 |
| <i>Varav obelånade</i> | | | | | <i>0</i> |
| | | | | | 23 345 400 |
| | | | | | <i>0</i> |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | | 24 652 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | | 24 560 |
| | | | | | 49 212 |
| | | | | | 56 684 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | | 3 650 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | | 195 558 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | | 447 915 |
| | | | | | 647 123 |
| | | | | | 649 782 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|-------------------|-------------------|
|--------------|-------------------|-------------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Sofie Rundqvist

Ebba Stillman

Erica Blomster

Aleksander Kozak

Johanna Pettersson

Amanda Löfgren

Lars Bertilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMattias Sandgren
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Narva i Jönköping, org.nr. 726000-3699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Narva i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Narva i Jönköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Sandgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

SOFIE RUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:37:25



ALEKSANDER KOZAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:59:40



AMANDA LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:23:39



JOHANNA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:41:45



EBBA STILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:16:26



LARS BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:32:22



ERICA BLOMSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:01:19



MATTIAS SANDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:32:42



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:09:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MATTIAS SANDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:42:50



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:10:46

