



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nordmannen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-5523 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Snorre 1	1990-01-01	1989

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6648
Totalt 78 objekt		6648

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 21 st 3 rok, 22 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Paulsson	Ordförande		2023-06-07
Lars Paulsson	Ledamot		
Anders Lindvall	Ordförande	2023-06-07	
Anders Lindvall	Ledamot		
Inger Svernfelt	Ledamot		
Mikael Istók	Ledamot		
Bert Persson	Ledamot		
Anders Södergrann	Ledamot		
Linda Djordjevic	Ledamot		



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Paulsson, Mikael Istók och Inger Svernfelt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av Bert Persson, Lars Paulsson, Anders Södergrann och Anders Lindvall.

Revisorer har varit: Kjell Åke Pihlgård med Leszek Kwiatkowski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Lindvall och Malin Walker, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2023-10-06.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till K3. Föreningen har även under året återfört den nedskrivning av byggnad som fanns i balansräkningen, denna fick en resultatpåverkan på 4,4 Mkr (se not 3).

Underhåll - besiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne den 6 oktober 2023.

Underhåll - utförda åtgärder

Under året har föreningen genomfört följande planerade underhållsåtgärder;

- Byte ventilationsaggregat 2-planshus (22 st) samt en delmängd av 1-planshus (18 st) (2,269,015 kr)
- Kanalrensning samt OVK-besiktning (kostnaden ingår i ventilationsbytet)
- Målningsarbeten, entréer samt utbyte av vissa trädetaljer (482,994 kr)
- Underhållsspolning avlopp (102,688 kr)
- Byte områdesskyltar (61,700 kr)

Underhåll – planerade åtgärder 2024

Under år 2024 planerar föreningen att genomföra:

- Byte av kvarvarande ventilationsaggregat 1-planshus (37 st).
- Färdigställande av målningsarbeten entréer.

I övrigt sker spolning av ledningar vid behov.

Underhåll - planerade åtgärder 2025

Åtgärder som föreningen har behov av, som eventuellt kan tidigareläggas till 2024 är vidare asfaltsarbeten samt andra anläggningsarbeten.

Planering som läggs under 2025 är bland annat;

- Taktvätt/-behandling
- Översyn avstängningsventiler

De planerade underhållsaktiviteterna förväntas finansieras med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	221	250	240	260	229
Skuldsättning, kr/kvm	5 022	5 022	5 165	5 161	5 166
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 022	5 022	5 165	5 161	5 166
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	190	185	184	168	164
Årsavgifter, kr/kvm	807	791	783	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	55	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 477	800	792	780	777
Nettoomsättning, tkr	5 382	5 271	5 227	5 161	5 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 959	1 001	-51	62	-1 363
Soliditet, %	38	33	32	31	33

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.

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

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.

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	5 650 982	0	0	5 650 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 973 386	0	-634 946	13 338 440
S:a bundet eget kapital, kr	19 624 368	0	-634 946	18 989 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 458 706	1 000 614	634 946	-1 823 146
Årets resultat, kr	1 000 614	-1 000 614	3 958 666	3 958 666
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 458 092	0	4 593 612	2 135 520
S:a eget kapital, kr	17 166 276	0	3 958 666	21 124 942

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 634 946 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	-2 458 092
Årets resultat, kr	3 958 666
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	634 946
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 135 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 135 520

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 381 729	5 271 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 435 311	48 198
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 817 040	5 319 223
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 078 226	-3 088 937
Underhåll enligt plan	Not 5	-634 946	-156 407
Övriga externa kostnader	Not 6	-79 211	-71 465
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-185 441	-176 204
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 306 625	-506 877
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 284 449	-3 999 890
RÖRELSERESULTAT		4 532 590	1 319 333
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 967	4 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 891	-323 072
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-573 924	-318 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 958 666	1 000 614
ÅRETS RESULTAT		3 958 666	1 000 614

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	51 151 889	48 058 514
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 149 364	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 301 253</u>	<u>48 058 514</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 301 753</u>	<u>48 059 014</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	76 797	75 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	69 647	67 553
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>146 444</u>	<u>142 890</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	34 464	33 465
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>34 464</u>	<u>33 465</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 824 222	3 275 828
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 824 222</u>	<u>3 275 828</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 005 130</u>	<u>3 452 183</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 306 883</u>	<u>51 511 197</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 650 982	5 650 982
Fond för yttre underhåll		13 338 440	13 973 386
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>18 989 422</u>	<u>19 624 368</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 823 146	-3 458 706
Årets resultat		3 958 666	1 000 614
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 135 520</u>	<u>-2 458 092</u>
Summa eget kapital		<u>21 124 942</u>	<u>17 166 276</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 475 954	19 885 193
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>13 475 954</u>	<u>19 885 193</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 909 239	13 500 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	56 905	56 905
Leverantörsskulder		927 531	188 485
Aktuell skatteskuld	Not 18	110 706	81 749
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 674	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	698 931	632 207
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 705 987</u>	<u>14 459 728</u>
Summa skulder		<u>35 181 941</u>	<u>34 344 921</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 306 883</u>	<u>51 511 197</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 532 590	1 319 333
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 306 625	506 877
Återföring nedskrivning	-4 400 000	0
	<u>1 439 215</u>	<u>1 826 210</u>
Erhållen ränta	14 967	4 353
Erlagd ränta	-534 384	-307 959
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>919 798</u>	<u>1 522 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 554	-19 394
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	782 513	69 102
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 698 757</u>	<u>1 572 312</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 149 364	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 149 364</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-948 619
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-948 619</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-450 607	623 693
Likvida medel vid årets början	3 309 293	2 685 601
Likvida medel vid årets slut	<u>2 858 687</u>	<u>3 309 294</u>
	-450 607	623 693

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 680 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	5 362 668	5 257 224
Hysesintäkt övrigt	5 863	1 800
Konsumtionsavgift el	10 699	1 528
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	5 649
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 499	4 824
	5 381 729	5 271 025
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten, parkering, bredband och Kabel-TV.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	33 564	0
Återföring nedskrivning	4 400 000	0
Övrigt	1 747	48 198
	4 435 311	48 198
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-92 186	-191 966
El	-120 195	-183 840
Uppvärmning	-876 576	-811 055
Vatten	-267 559	-232 964
Renhållning	-179 134	-173 220
TV, bredband, iptelefoni	-197 538	-196 539
Obligatoriska besiktningar	-2 925	0
Serviceavtal	-36 602	-33 306
Förvaltningskostnader	-510 134	-499 152
Försäkringar	-68 291	-72 098
Fastighetsskatt	-724 386	-692 172
Övriga driftskostnader	-2 700	-2 625
	-3 078 226	-3 088 937
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	0
Underhåll övrigt	-634 946	-156 407
	-634 946	-156 407
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-10 948	-5 461
Kostnader överlåtelse och panter	-10 590	-15 423
Föreningsverksamhet	-5 994	-12 488
Kontorsutrustning och -material	-4 367	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 843	-3 318
Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
Stämman och styrelse	-369	0
	-79 211	-71 465
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-137 208	-128 660
Övriga arvoden	-12 290	-9 600
Revisionsarvode	0	-3 500
Sociala avgifter	-35 943	-34 444
	-185 441	-176 204
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 306 625	-506 877
	-1 306 625	-506 877

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 166 246	66 166 246
Årets investering byggnader	2 149 364	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 762 300	4 762 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 077 910	70 928 546

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 870 032	-12 363 155
Årets avskrivningar byggnader	-1 306 625	-506 877
Avskrivning återföring nedskrivning	-5 600 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 776 657	-12 870 032

Nedskrivning byggnader	0	-10 000 000
------------------------	---	-------------

Utgående redovisat värde **53 301 253** **48 058 514**

Redovisade värden byggnader	54 138 953	43 296 214
Redovisade värden mark	4 762 300	4 762 300

Fastighetsbeteckning: Lund Snorre 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	68 816 000	72 852 000	141 668 000	141 668 000
		68 816 000	72 852 000	141 668 000	141 668 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 230 000	66 230 000
varav i eget förvar	19 400 000	19 400 000
Summa ställda säkerheter	66 230 000	66 230 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	2 149 364	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 149 364	0

Pågående nyanläggningar avser byte av FTX ventilation. Cirka 50% är bytta, resterande byts under 2024.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	76 797	75 337
	76 797	75 337

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	20 129	18 302
Förutbetald kabel-TV och bredband	49 518	49 251
	69 647	67 553

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Collector Bank		
	34 464	33 465
	34 464	33 465

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	2 320 205	2 784 702
SBAB	504 017	491 126
	2 824 222	3 275 828

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,40%	2024-03-20	8 000 000	0
Nordea Hypotek AB		0,90%	2025-04-16	6 975 954	0
Stadshypotek AB		0,80%	2024-12-30	4 909 239	0
Stadshypotek AB		4,51%	2025-10-30	6 500 000	0
Stadshypotek AB		4,63%	2024-06-03	7 000 000	0
				33 385 193	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 475 954**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 19 909 239
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **19 909 239**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,49%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 385 193
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	56 905	56 905
	56 905	56 905

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	110 706	81 749
	110 706	81 749

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 674	382
	2 674	382

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	167 527	151 179
Upplupna räntekostnader	88 643	34 136
Upplupen revision	11 000	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	431 761	436 592
	698 931	632 207

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Lindvall.....
Anders Södergrann.....
Bert Persson.....
Inger Svernfelt.....
Lars Paulsson.....
Linda Djordjevic.....
Mikael Istók

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

.....
Kjell-Ake Pihlgård
Revisor vald av föreningsstämman.....
Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordmannen i Lund, org.nr. 716438-5523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen i Lund 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordmannen i Lund 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell-Åke Pihlsgård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS LINDVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:41:53



LINDA DJORDJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:30:16



INGER SVERNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:11:03



BERT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:01:57



LARS PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:39:26



MIKAEL ISTÓK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:00:31



ANDERS SÖDERGRANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:07:10



KJELL ÅKE PIHLSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:05:56



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:01:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KJELL ÅKE PIHLSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:14:25



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:02:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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