



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Norrgården i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö med säte i Sävsjö org.nr. 727500-0508 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sävsjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storken 14	1965-06-30	1971

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 992
18	Garageplatser	324
12	P-platser	0
Totalt 75 objekt		3 316

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kurt Thomas Andreas Klasson	Ordförande	2015-05-20
Laila Fransson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2010-07-01
Jan Sparv	Ledamot	2021-08-31
Ingemar Karlsson	Ledamot	2018-05-16
Anneli Magnusson	Ledamot	2018-05-16
Magnus Pettersson	Ledamot	2025-12-15
Eddie Windborg	Ledamot	2019-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eddie Windborg, Ingemar Karlsson och Jan Sparv.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Sparv, Anneli Magnusson, Kurt Thomas Andreas Klasson och Eddie Windborg.

Revisorer har varit: Isidora Vakaricic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Vicevärd har varit: Jan Sparv

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,2%.

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift för 2026 men beslöt istället att höja bränsleavgiften för värme med 75kr/kvm. Höjningen gjordes på grund av ökade kostnader.

Föreningen har en 28-årig 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Renovering av badrum och anordnande av golvbrunnar.
1998	Fönsterbyten och balkongdörrar.
2003	Byggnation av garage.
2007	Nytt nyckelsystem.
2009	Omläggning av tak.
2017	Utökning och asfaltering av parkeringsplats.
2019	Byte av kulvert för vatten och fjärrvärme (Ingång A-D, E-F utfört något år tidigare).
2022	Nytt digitalt styrsystem för värme.
2025	Kodlås till ytterdörrar.
2025	Påbörjat relining av avloppsstammar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Färdigställa relining av avloppsstammar
2026	Renovering av balkonger samt diverse ommålning av plåtdetaljer på fasad.
2027	Ommålning av garage.
2027	OVK besiktning av ventilationskanaler.
2028	Byte av återstående 3 av 6 takfläktar till tryckstyrda.
2029	Ny Energideklaration.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	88	120	136	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 491	227	230	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 652	251	255	0	0
Räntekänslighet, %	3	0	0	1	0
Energikostnad, kr/kvm	250	228	194	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	550	528	491	463	454
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	83	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 928	1 855	1 761	1 642	1 629
Resultat efter finansiella poster, tkr	112	93	306	175	136
Soliditet, %	26	62	61	0	0

**För år 2025 har ytor för garage tagits med i beräkning av nyckeltal, därför avviker grunden för beräkningne för tidigare år.*

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

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

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	224 100	0	0	224 100
Underhållsfond, kr	1 143 134	0	96 927	1 240 061
S:a bundet eget kapital, kr	1 367 234	0	96 927	1 464 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 007 960	92 667	-96 927	1 003 699
Årets resultat, kr	92 667	-92 667	111 919	111 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 100 627	0	14 992	1 115 618
S:a eget kapital, kr	2 467 861	0	111 919	2 579 779

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 073 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	1 100 627
Årets resultat, kr	111 919
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 073
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 115 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 115 619
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 928 033	1 855 259
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 928 033	1 855 259
Driftskostnader	Not 3	-1 172 969	-1 030 023
Underhåll enligt plan		-53 073	-185 299
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 705	-139 856
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-128 184	-120 931
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 821 149	-1 813 584
RÖRELSERESULTAT		106 884	41 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 391	65 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 355	-14 429
SUMMA FINANSIELLA POSTER		5 036	50 992
ÅRETS RESULTAT		111 919	92 667



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 602 968	1 577 014
Inventarier och installationer	Not 8	18 152	27 228
Summa materiella anläggningstillgångar		4 651 638	1 677 554
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 652 138	1 678 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 116	0
Avräkningskonto HSB		3 884 709	753 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	48 547	54 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 830	130 308
Summa kortfristiga fordringar		4 056 201	938 082
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 300 000
Kassa och bank			
Swedbank		76 047	42 800
Summa kassa och bank		76 047	42 800
Summa omsättningstillgångar		5 132 249	2 280 881
SUMMA TILLGÅNGAR		9 784 386	3 958 936

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

224 100

224 100

Fond för yttre underhåll

1 240 061

1 143 134

Summa bundet eget kapital

1 464 161

1 367 234

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 003 699

1 007 960

Årets resultat

111 919

92 667

Summa fritt eget kapital

1 115 619

1 100 627

Summa eget kapital

2 579 780

2 467 861

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 891 385

742 885

Summa långfristiga skulder

4 891 385

742 885

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

51 500

9 500

Medlemmarnas inre fond

372 978

342 420

Leverantörsskulder

1 530 390

76 997

Aktuell skatteskuld

2 272

2 065

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

8 684

14 184

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

347 397

303 024

Summa kortfristiga skulder

2 313 221

748 190

Summa skulder

7 204 606

1 491 075

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 784 386

3 958 936

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	106 884	41 675
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	128 184	120 931
Erhållen ränta	30 391	65 421
Erlagd ränta	-25 355	-14 429
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	240 103	213 598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 271	-62 288
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 523 031	-9 749
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 776 406	141 561
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 102 268	-73 313
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 102 268	-73 313
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 190 500	-9 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	4 190 500	-9 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 864 638	58 748
Likvida medel vid årets början	2 096 118	2 037 370
Likvida medel vid årets slut	4 960 756	2 096 118
	2 864 638	58 748

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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.

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. 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:	20 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 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	1 919 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 646 352	1 579 608
Hysesintäkt garage och bilplatser	60 650	61 045
Konsumtionsavgift värme	251 532	251 532
Avsatt till inre fond	-46 500	-46 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 393	3 964
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 606	5 610
	1 928 033	1 855 259
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 921	-13 360
El	-57 220	-49 316
Uppvärmning	-573 419	-528 855
Vatten	-198 462	-179 399
Renhållning	-61 069	-61 338
TV, bredband, iptelefoni	-50 775	-73 683
Förvaltningskostnader	-25 772	-22 197
Försäkringar	-60 267	-55 526
Fastighetsskatt	-46 137	-39 615
Övriga driftskostnader	-30 927	-6 736
	-1 172 969	-1 030 023
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 600	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-105 210	-99 138
Kontorsutrustning och -material	-2 544	-449
Förbrukningsinventarier	-34 030	-8 144
Medlemsavgifter HSB	-24 321	-19 000
	-180 705	-139 856
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda: 1		
Arvode till styrelsen	-22 000	-18 400
Löner för anställda	-167 910	-215 070
Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
Övriga personalkostnader	-8 180	-2 030
Revisionsarvode	-800	-1 600
Sociala avgifter	-72 329	-85 375
	-286 218	-337 475
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-110 238	-102 985
Markanläggningar	-8 870	-8 870
Installationer och inventarier	-9 076	-9 076
	-128 184	-120 931

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 955 460	4 955 460
Årets investering byggnader	145 063	0
Ingående anskaffningsvärde mark	105 500	105 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	133 050	133 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 339 073	5 194 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 546 036	-3 443 051
Årets avskrivningar byggnader	-110 238	-102 985
Ingående avskrivningar markanläggningar	-70 960	-62 090
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 870	-8 870
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 736 104	-3 616 996
Utgående redovisat värde	1 602 968	1 577 014
Redovisade värden byggnader	1 444 248	1 409 424
Redovisade värden mark	105 500	105 500
Redovisade värden markanläggningar	53 220	62 090
Fastighetsbeteckning:	Storken 14	
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1971	12 200 000
		3 179 000
		15 379 000
		13 205 000
		12 200 000
		3 179 000
		15 379 000
		13 205 000
Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 945 500	3 785 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 945 500	3 785 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	152 683	152 683
Utgående anskaffningsvärden	152 683	152 683
Ingående avskrivningar	-125 455	-116 379
Årets avskrivningar	-9 076	-9 076
Utgående avskrivningar	-134 531	-125 455
Utgående redovisat värde	18 152	27 228
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	73 313	0
Årets Investering	2 957 205	73 313
Omklassificering till Byggnader och mark	0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 030 518	73 313
Pågående nyanläggningar avser relining och planeras vara klart 2026 till en total utgift av 3 400 935kr		

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 495	25 882
Övrig skattefordran	22 052	28 574
	48 547	54 456



	2025-12-31	2024-12-31
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Upplupna ränteeintäkter	19 283	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 547	130 308
	118 830	130 308

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,50%	2026-04-04	500 000	0
Placering HSB 12 mån	2,80%	2026-04-23	500 000	0
Placering HSB 12 mån	4,20%	2025-02-04	0	500 000
Placering HSB 12 mån	3,90%	2025-04-04	0	800 000
			1 000 000	1 300 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,89%	2029-09-01	742 885	9 500
Stadshypotek AB	3,65%	2033-12-01	1 400 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2035-12-01	1 400 000	42 000
Stadshypotek AB	3,45%	2029-12-30	1 400 000	0
			4 942 885	51 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 891 385
Nästa års amortering av långfristig skuld	51 500
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	51 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	206 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 685 385
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	2 800 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 392	5 949
Arbetsgivaravgifter	5 292	8 235
	8 684	14 184

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	49 271
Upplupen semesterskuld	17 489	0
Upplupna sociala avgifter	5 495	15 481
Upplupna räntekostnader	11 202	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 013	153 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 198	84 820
	347 397	303 024

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-06 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ort: Sävsjö

Anneli MagnussonEddie WindborgIngemar Karlsson

Jan SparvKurt Thomas Andreas KlassonLaila Fransson

Magnus Pettersson

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

Isidora VakarićMagnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämmanBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö, org.nr. 727500-0508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö för räkenskapsåret 2025 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.

Sävsjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isidora Vakaricic
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kurt Thomas Andreas Klasson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:37:01



Laila Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:08:54



Jan Sparv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:12:55



Eddie Windborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:39:44



Anneli Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:51:54



Magnus Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:27:12



Ingemar Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:03:23



Isidora Vakaricic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:02:52



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:39:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Isidora Vakaricic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:10:07



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:39:32



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.