



Årsredovisning 2025

HSB Brf Norra Bol i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Norra Bol i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1700 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 1		1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. 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
2	lokaler (hyresrätt)	86
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 026
13	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1 112

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alexander Johansson	Ordförande	2025-06-02	
Alexander Johansson	Ledamot	2024-08-19	
Nora Petersson	Ordförande	2024-08-19	2025-06-02
Nora Petersson	Ledamot	2023-08-09	
Dorota Siuda	Ledamot	2023-08-09	2025-06-02
Johan Runesson	HSB Ledamot	2024-08-29	
Astrid Thorstensson	Ledamot	2025-06-02	
Hanna Carlfalk	Ledamot	2024-08-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nora Petersson, Alexander Johansson och Hanna Carlfalk.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Astrid Thorstensson, Alexander Johansson, Nora Petersson och Hanna Carlfalk.

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

Valberedning har varit: Nora Petersson (sammankallande), Erik Karlsson samt Hanna Carlfalk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2025-02-21.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9% med anledning av ökade drift- och räntekostnader. En förändring av årsavgiften med +3% från 2026-01-01 är registrerad i syfte att uppnå ett långsiktigt hållbart sparande per kvadratmeter och därigenom stärka föreningens ekonomiska beredskap inför framtida underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Byte av samtliga stammar och renovering av badrum. Byte av samtliga elledningar
2001	Installation av bredband
2006	Anläggning av 11 parkeringsplatser med motorvärmare och belysning
2008	Energideklaration
2013	Byte av säkerhetsdörrar
2015	Byte av fönster. Ommålning av fasad och balkonger. Omlackering av entréportar. Anläggning av uteplats.
2016	Byte av tak
2017	Byte av entrétak till trappuppgång A-C
2021	Anslutning till Wexnets optofibernet
2021	Uppgradering av värmesystemet med OSEC-metoden
2022	OVK, obligatorisk ventilationskontroll
2023	Dränering och markanläggning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Upprättande av återvinningsstation/Miljöstation
2026-2027	Balkongåtgärd
2026-2027	Fasadåtgärd, omputsning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	285	163	159	161	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 354	2 442	2 529	1 844	2 001
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 552	2 647	2 742	1 844	2 169
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	234	234	198	191	186
Årsavgifter, kr/kvm	953	875	795	723	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	95	86	90	87
Totala intäkter, kr/kvm	971	854	851	741	757
Nettoomsättning, tkr	1 080	949	862	824	841
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	23	98	-24	71
Soliditet, %	32	28	27	32	30

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	24 715	0	0	24 715
Underhållsfond, kr	325 873	0	67 000	392 873
S:a bundet eget kapital, kr	350 588	0	67 000	417 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	798 015	22 972	-67 000	753 986
Årets resultat, kr	22 972	-22 972	130 397	130 397
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	820 987	0	63 397	884 383
S:a eget kapital, kr	1 171 575	0	130 397	1 301 971

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 67 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	820 986
Årets resultat, kr	130 397
Reservation till underhållsfond, kr	-67 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	884 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	884 383
------------------------------------	----------------

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	1 079 883	948 939
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 079 883	948 939
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-492 986	-485 627
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 687	-90 095
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-51 413	-69 449
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-186 114	-158 117
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-837 201	-803 288
RÖRELSERESULTAT		242 682	145 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 081	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 366	-122 977
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-112 285	-122 680
ÅRETS RESULTAT		130 397	22 972

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 474 125	3 376 116
Inventarier och installationer	Not 8	0	4 196
Pågående nyanläggningar	Not 9	69 589	284 843
Summa materiella anläggningstillgångar		3 543 714	3 665 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 544 214	3 665 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		108	1 017
Avräkningskonto HSB		519 249	342 923
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	65 670	73 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 632	29 948
Summa kortfristiga fordringar		639 659	447 172
Summa omsättningstillgångar		639 659	447 172
SUMMA TILLGÅNGAR		4 183 872	4 112 827

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 715	24 715
Fond för yttre underhåll	392 873	325 873
<i>Summa bundet eget kapital</i>	417 588	350 588
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	753 986	798 015
Årets resultat	130 397	22 972
<i>Summa fritt eget kapital</i>	884 384	820 986
Summa eget kapital	1 301 972	1 171 574
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 132 239 390	1 700 350
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 239 390	1 700 350
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13378 460	1 014 960
Medlemmarnas inre fond	Not 1417 250	17 717
Leverantörsskulder	64 563	41 295
Aktuell skatteskuld	Not 152 356	2 570
Övriga kortfristiga skulder	Not 164 401	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17175 481	163 758
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	642 511	1 240 903
Summa skulder	2 881 901	2 941 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 183 872	4 112 827

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	242 682	145 652
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 114	158 117
	428 796	303 769
Erhållen ränta	1 081	297
Erlagd ränta	-115 012	-121 922
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	314 865	182 144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 161	-54 625
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	39 754	-103 269
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	338 458	24 250
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-64 672	-225 266
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-64 672	-225 266
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-97 460	-97 460
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-97 460	-97 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 326	-298 476
Likvida medel vid årets början	342 923	641 399
Likvida medel vid årets slut	519 249	342 923
	176 326	-298 476

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.

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	0 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.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	978 162	897 374
Hysesintäkt lokaler	46 800	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	46 416	45 960
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 511	5 445
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	160
	1 079 883	948 939

I Årsavgift ingår el, värme och vatten samt kabel Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-6 821	-15 190
El	-25 886	-29 818
Uppvärmning	-177 404	-176 997
Vatten	-56 596	-53 718
Renhållning	-38 154	-27 703
TV, bredband, iptelefoni	-26 260	-26 132
Förvaltningskostnader	-114 249	-112 363
Försäkringar	-9 862	-9 673
Fastighetsskatt	-31 072	-32 260
Övriga driftskostnader	-6 683	-1 774
	-492 986	-485 627

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 860	-11 050
Övriga förvaltningskostnader	-59 787	-59 008
Kostnader överlåtelse och panter	-7 935	-5 896
Föreningsverksamhet	-1 128	0
Kontorsutrustning och -material	-50	0
Förbrukningsinventarier	-8 406	0
Medlemsavgifter HSB	-13 521	-13 180
Stämma och styrelse	0	-962
	-106 687	-90 095

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-35 025	-47 450
Löner för anställda	0	-1 500
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-11 888	-15 999
	-51 413	-69 449

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-127 992	-99 999
Markanläggningar	-53 926	-53 926
Installationer och inventarier	-4 196	-4 192
	-186 114	-158 117

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 269 601	5 269 601
Årets investering byggnader, ombyggnation av lokal	279 927	0
Ingående anskaffningsvärde mark	14 010	14 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 079 443	1 079 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 642 981	6 363 054

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 582 368	-2 482 369
Årets avskrivningar byggnader	-127 992	-99 999
Ingående avskrivningar markanläggningar	-404 570	-350 644
Årets avskrivningar markanläggningar	-53 926	-53 926
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 168 856	-2 986 938

Utgående redovisat värde 3 474 125 3 376 116

Redovisade värden byggnader	2 839 168	2 687 233
Redovisade värden mark	14 010	14 010
Redovisade värden markanläggningar	620 947	674 873

Fastighetsbeteckning: Norrtull 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	9 200 000	4 105 000	13 305 000	13 600 000
Lokaler	1944	4 000	0	4 000	292 000
		9 204 000	4 105 000	13 309 000	13 892 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 246 000	3 246 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 246 000	3 246 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	41 924	41 924
Utgående anskaffningsvärden	41 924	41 924
Ingående avskrivningar	-37 728	-33 536
Årets avskrivningar	-4 196	-4 192
Utgående avskrivningar	-41 924	-37 728
Utgående redovisat värde	0	4 196

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	284 843	59 578
Årets Investering	64 672	225 266
Omklassificering till Byggnader och mark	-279 927	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	69 589	284 843

Pågående nyanläggningar avser balkongrenovering och ny miljöstation. Miljöstation planeras vara klart under 20
Till en total utgift av 100 tkr för miljöstation, nyttjandeperioden är beräknad till 20 år
Balkongrenovering planeras vara klart 2027.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	56 265	17 952
Övriga kortfristiga fordringar	9 405	55 332
	65 670	73 284

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	9 881	9 862
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 677	6 565
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 074	13 521
	54 632	29 948

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,42%	2028-06-30	446 250	42 500
Stadshypotek AB	4,27%	2027-06-01	948 100	19 960
Stadshypotek AB	3,87%	2026-01-30	306 000	25 000
Stadshypotek AB	2,91%	2029-09-01	917 500	10 000
			2 617 850	97 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 239 390

Nästa års amortering av långfristig skuld	72 460
Lån som ska konverteras inom ett år	306 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	378 460

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,77%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	389 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 130 550
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	17 717	17 717
Uttag	-467	0
	17 250	17 717

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15		
AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 354	2 570
Slutskatteskuld föregående år	2	0
	2 356	2 570
Not 16		
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	450
Arbetsgivaravgifter	0	153
Övriga kortfristiga skulder	4 401	0
	4 401	603
Not 17		
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	30 225	34 200
Upplupna sociala avgifter	9 497	10 746
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 719	27 226
Upplupna räntekostnader	7 350	8 996
Upplupen revision	14 310	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 380	70 890
	175 481	163 758

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-18
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Alexander Johansson

.....
Astrid Thorstensson

.....
Hanna Carlfalk

.....
Johan Runesson

.....
Nora Petersson

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

Jim Bengtsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norra Bol i Växjö, org.nr. 729500-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norra Bol i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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. 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 Bostadsrättsförening Norra Bol i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jim Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Norra Bol i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexander Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:35:03



Hanna Carlfalk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:50:15



Astrid Thorstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:02:32



Johan Runesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 21:56:48



Nora Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 20:52:23



Jim Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:34:19



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:48:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Norra Bol i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jim Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:35:35



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:48:31



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.