



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Norresand i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda med säte i Vetlanda org.nr. 727500-0599 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vetlanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norresand 10,		1959
Norresand 11,		1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
13	lokaler (hyresrätt)	381
43	garageplatser	651
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 308
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	644
Totalt 169 objekt		8 984

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 39 st 2 rok, 57 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Edlund	Ordförande	2020-06-29
Bengt-Åke Ericsson	Ledamot	2021-06-16
Torbjörn Hägg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2005-05-25
Marie Lövgren	Ledamot	2020-06-29
Jakob Elstad	Ledamot	2019-05-07
Kristian Arias	Ledamot	2021-06-16
Eva Lindholm	Suppleant	2013-05-14
Peter Carlsson	Suppleant	2021-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöter: Christer Edlund, Jakob Elstad Petersson, Kristian Arias, samt suppleant Peter Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Edlund, Marie Lövgren, Jakob Elstad och Kristian Arias.

Revisorer har varit: Carl-Axel Bengtsson med Bengt Vesterlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Claes Bergdalen (sammankallande), samt Annett Sundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. En förändring av årsavgiften med +2% 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 under året.

Föreningen har under år 2025 slipat och målat källargolven i våra fastigheter samt genomfört OVK i samtliga lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har inglasat balkongerna.

Föreningen har bytt entrédörrar till lägenheterna.

Föreningen har byggt om f.d. affärslokaler till bostadsrätter i två etapper, år 2015 och 2019.

Föreningen genomförde relining av avloppstammar till lägenheter och i de liggande ledningarna i källaren, klar 2024.

Anpassning av våra sopfraktioner för kommande lagändringar. Införskaffat två molockar för matavfall inför år 2026.

Under året har föreningen slipat och målat källargolven i våra fastigheter samt genomfört OVK i samtliga lägenheter.

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

Översyn av fönsterbleck. Översyn av fönster.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

Under året har föreningen haft en grillkväll med ett 40-tal deltagare.

Föreningen har även införskaffat en presentationsskärm i vår uthyrningslokal, Underhuset, för att underlätta för de som hyr lokalen och vill kunna presentera information på ett enkelt sätt. I samband med detta har det även monterats ljuddämpande gardiner för en bättre ljudmiljö i Underhuset.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Sparande, kr/kvm	236	243	203
Skuldsättning, kr/kvm	1 539	1 570	1 592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 739	1 774	1 799
Räntekänslighet, %	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	180	164	149
Årsavgifter, kr/kvm	774	714	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	711	657	620
Nettoomsättning, tkr	6 387	5 903	5 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	682	612	-1 295
Soliditet, %	50	48	46

Nettoomsättningen i tkr ingår lönebidraget.

I årsavgift kr/kvm ingår avgift för internet f.r.o.m. år 2025.

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.

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	2 677 179	0	0	2 677 179
Upplåtelseavgifter, kr	8 655 288	0	0	8 655 288
Underhållsfond, kr	1 272 156	0	133 669	1 405 825
S:a bundet eget kapital, kr	12 604 623	0	133 669	12 738 292
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 189 753	612 457	-133 669	2 668 541
Årets resultat, kr	612 457	-612 457	681 807	681 807
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 802 210	0	548 138	3 350 348
S:a eget kapital, kr	15 406 833	0	681 807	16 088 640

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 477 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 331 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	2 802 210
Årets resultat, kr	681 807
Reservation till underhållsfond, kr	-477 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 331
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 350 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 350 348
------------------------------------	------------------

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	6 387 060	5 902 638
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 387 060	5 902 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 703 369	-2 248 819
Underhåll enligt plan	Not 4	-343 331	-478 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 532	-272 776
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-755 798	-706 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 096 160	-1 096 160
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 235 191	-4 802 493
RÖRELSERESULTAT		1 151 869	1 100 144
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 960	26 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 822	-514 350
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-470 062	-487 687
ÅRETS RESULTAT		681 807	612 457



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	28 474 169	29 557 129
Inventarier och installationer	Not 10	39 600	52 800
Summa materiella anläggningstillgångar		28 513 769	29 609 929
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 514 269	29 610 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 433
Avräkningskonto HSB		2 899 528	1 802 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	61 525	221 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	316 655	188 543
Summa kortfristiga fordringar		3 277 707	2 214 384
Kassa och bank			
Kassa		4 539	4 539
Bank	Not 14	458 287	6 898
Summa kassa och bank		462 826	11 437
Summa omsättningstillgångar		3 740 533	2 225 821
SUMMA TILLGÅNGAR		32 254 802	31 836 250

BALANSRÄKNING

2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 677 179	2 677 179
Upplåtelseavgifter	8 655 288	8 655 288
Fond för yttre underhåll	1 405 825	1 272 156
Summa bundet eget kapital	12 738 292	12 604 623

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 668 541	2 189 753
Årets resultat	681 807	612 457
Summa fritt eget kapital	3 350 348	2 802 210

Summa eget kapital

16 088 640 15 406 833

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 501 500	8 026 500
Summa långfristiga skulder		3 501 500	8 026 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 326 500	6 076 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 087 116	1 181 121
Leverantörsskulder		219 818	226 632
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 490	123 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	202 772	60 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	802 965	734 420
Summa kortfristiga skulder		12 664 662	8 402 917

Summa skulder

16 166 162 16 429 417

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 254 802 31 836 250

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 151 869	1 100 144
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 096 160	1 096 160
	2 248 029	2 196 304
Erhållen ränta	5 960	26 663
Erlagd ränta	-471 931	-525 104
Övriga poster	-200	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 781 858	1 697 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 712	-242 795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 854	-644 268
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 823 423	810 800
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 386 502
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-66 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 452 502
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-275 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-275 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 548 423	-841 702
Likvida medel vid årets början	1 813 930	2 655 632
Likvida medel vid årets slut	3 362 353	1 813 930
	1 548 423	-841 702

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.

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

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.

Kassaflödesanalys

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

Övriga Kommentarer

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	5 223 840	5 023 056
Årsavgifter lokaler	684 804	658 455
Årsavgiftsbortfall lokaler	-379 908	-365 295
Avgift internet	245 280	0
Hysesintäkt lokaler	102 544	100 584
Hysesintäkt garage och bilplatser	163 800	164 600
Hysesintäkt övrigt	8 590	7 212
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 848	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 366	5 736
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 785	17 433
Övriga primära intäkter och ersättningar	273 111	290 857
	6 387 060	5 902 638

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-43 369	-45 050
El	-118 616	-84 833
Uppvärmning	-1 005 088	-921 124
Vatten	-495 596	-469 829
Renhållning	-143 116	-141 651
TV, bredband, iptelefoni	-392 503	-129 630
Förvaltningskostnader	-109 347	-75 771
Försäkringar	-134 075	-123 530
Fastighetsskatt	-219 870	-207 730
Övriga driftskostnader	-41 789	-49 671
	-2 703 369	-2 248 819

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-343 331	-478 061
	-343 331	-478 061

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 150	-13 600
Övriga förvaltningskostnader	-210 104	-200 002
Kontorsutrustning och -material	-10 025	-2 323
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-10 202
Förbrukningsinventarier	-45 733	-7 249
Medlemsavgifter HSB	-51 521	-39 400
	-336 532	-272 776

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Innev.år	Föreg.år
Män	1	1
Arvode till styrelsen	-60 992	-57 800
Löner för anställda	-368 233	-339 344
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Övriga arvoden	-6 013	-8 000
Övriga personalkostnader	0	-5 984
Revisionsarvode	-5 292	-5 200
Sociala avgifter	-169 495	-153 426
Uttagsskatt	-115 774	-106 923
	-755 798	-706 677
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 082 960	-1 082 960
Installationer och inventarier	-13 200	-13 200
	-1 096 160	-1 096 160
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter SEB	-200	0
	-200	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

2048

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 037 281	43 650 779
Årets investering byggnader	0	1 386 502
Ingående anskaffningsvärde mark	423 700	423 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 460 981	45 460 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 903 852	-14 820 892
Årets avskrivningar byggnader	-1 082 960	-1 082 960
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 986 812	-15 903 852

Utgående redovisat värde

28 474 169

29 557 129

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

28 050 469

29 133 429

423 700

423 700

Fastighetsbeteckning: Norresand 10 och 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	49 600 000	14 400 000	64 000 000	64 800 000
Lokaler	1959	1 387 000	1 636 000	3 023 000	2 843 000
		50 987 000	16 036 000	67 023 000	67 643 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning	16 853 000	16 853 000
Summa ställda säkerheter	16 853 000	16 853 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	282 844	216 844
Årets investeringar	0	66 000
Utgående anskaffningsvärden	282 844	282 844

Ingående avskrivningar	-230 044	-216 844
Årets avskrivningar	-13 200	-13 200
Utgående avskrivningar	-243 244	-230 044

Utgående redovisat värde

39 600

52 800

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	61 525	221 915
	61 525	221 915



2025-12-31

2024-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

316 655

188 543

316 655**188 543****Not 14 BANK**

Swedbank

458 287

6 898

458 287**6 898****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		2,96%	2029-02-28	3 801 500	300 000
Stadshypotek		4,53%	2026-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB		3,80%	2026-04-28	2 000 000	0
Stadshypotek AB		2,91%	2026-12-01	1 026 500	0
Stadshypotek AB		2,91%	2026-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB		2,88%	2026-12-01	2 000 000	0
				13 828 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 501 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 026 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

10 326 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 328 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

1 181 121

1 267 717

Uttag

-94 005

-86 596

1 087 116**1 181 121****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

25 490

123 270

25 490**123 270**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	115 774	0
Personalens källskatt	37 351	28 777
Arbetsgivaravgifter	38 151	28 281
Övriga kortfristiga skulder	11 496	3 916
	202 772	60 974
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	34 229
Upplupen semesterskuld	31 635	0
Upplupna sociala avgifter	16 012	10 754
Upplupna räntekostnader	46 880	42 989
Förutbetalda årsavgifter och hyror	504 488	471 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 950	175 277
	802 965	734 420

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-23 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Vetlanda

..... Bengt-Åke Ericsson	 Christer Edlund	 Jakob Elstad
..... Kristian Arias	 Marie Lövgren	 Torbjörn Hägg

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

Carl-Axel Bengtsson Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda, org.nr. 727500-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda 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. 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, 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 Norresand i Vetlanda 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.

Vetlanda

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Axel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576664604**

Christer Edlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:58:55



Jakob Elstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:03:44



Torbjörn Hägg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:11:09



Kristian Arias

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:29:56



Bengt-Åke Ericsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:13:56



Marie Lövgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:02:58



Carl-Axel Gilbert Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:19:33



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:55:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576726738**

Carl-Axel Gilbert Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:20:56



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:55:01



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.