



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö

Org. nr. 727500-0508

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Storcken 14 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Östra Esplanaden 43 A-F.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1	Rok	391 m <sup>2</sup>
		18 st	2	rok	1 161 m <sup>2</sup>
		18 st	3	rok	1 440 m <sup>2</sup>
		45 st			2 992 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	18 st			
		Bilplatser	Hyresrätt	21 st	
				39 st	
Totalt		84 st			2 992 m <sup>2</sup>

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

- Byte av panel och dörrar på cykelförråd (2022)
- Renovering av tvättrum samt toaletten i tvättstugan (2022)
- Montering av staket mellan gräsyta och gångbana (2022)
- Installation av ny värmeanläggning, i syfte av att sänka energikostnaderna (2022)
- OVK besiktning (2021)
- Byte av tvättmaskin (2020)
- Byte av panel samt målning av tvättstuga (2020)
- Byte av kulvert samt asfaltering (2019)
- Monterat fallskydd på taket (2019)
- Byte av fläktar i ingång C & F (2019)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt staket uppsatt bakom ingång A & B
- Påbörjat ett utbyte av belysningsarmaturerna i trapphusen

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för löpande underhåll samt fortsätta att byte ut belysningsarmaturerna i trapphusen.

Därefter kommande större underhåll:

- Stambyte
- Byte av balkongplåt och räcke med möjlighet till inglasning för enskild medlem egen bekostnad

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 6 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 7,5 % fr o m 2024-01-01

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 11 (16) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-08 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 47 (48) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Thomas Klasson	ordförande
Ingemar Karlsson	vice ordförande
Eddie Windborg	sekreterare
Heidi Johansson	ledamot
Anneli Magnusson	ledamot
Jan Sparv	ledamot
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingemar Karlsson, Eddie Windborg och Jan Sparv.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eddie Windborg, Jan Sparv, Thomas Klasson och Anneli Magnusson, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Sparv.

Revisor har varit Isidora Vakaricic, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Eddie Windborg med Ingemar Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.



## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 761	1 642	1 629	1 588	1 547
Res. efter finansiella poster, tkr	306	175	136	32	-48
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	575	463	454	445	432
Skuldsättning kr/kvm	255	408			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	255	408			
Sparande per kvm	150	122			
Räntekänslighet, %	0,4	0,7			
Energikostnad per kvm	215	201			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98	93			

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	224 100	0	1 056 019	614 226	174 616
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				174 616	-174 616
				788 842	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			145 000	-145 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-22 586	22 586	
Årets resultat					306 233
Belopp vid årets slut	224 100	0	1 178 433	666 428	306 233

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	666 428
Årets resultat	306 233
	<u>972 661</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>972 661</u>
---------------------	----------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 178 433 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 761 411	1 642 064
Summa rörelsens intäkter		<u>1 761 411</u>	<u>1 642 064</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 016 003	-957 211
Periodiskt underhåll		-22 586	-78 949
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 000	-29 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-277 340	-271 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-120 931	-111 855
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 466 860</u>	<u>-1 448 519</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>294 552</b>	<b>193 545</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 610	4 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 929	-23 368
Summa finansiella poster		<u>11 681</u>	<u>-18 929</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>306 233</b>	<b>174 616</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	1 512 409	1 615 394
Mark		105 500	105 500
Markanläggningar	Not 7	70 960	79 830
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	36 304	0
		<u>1 725 173</u>	<u>1 800 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 725 673</u>	<u>1 801 224</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		100	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 527 805	1 213 909
Övriga fordringar	Not 9	46 298	52 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	76 078	48 305
		<u>1 650 281</u>	<u>1 314 872</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		9 565	385 726
		<u>9 565</u>	<u>385 726</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 159 846</u>	<u>2 200 598</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>3 885 518</u></b>	<b><u>4 001 822</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	224 100	224 100
Fond för yttre underhåll	1 178 433	1 056 019
	<u>1 402 533</u>	<u>1 280 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	666 428	614 226
Årets resultat	306 233	174 616
	<u>972 661</u>	<u>788 842</u>
Summa eget kapital	<u>2 375 194</u>	<u>2 068 961</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 752 385	771 385
	<u>752 385</u>	<u>771 385</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 500	449 394
Leverantörsskulder	139 235	107 992
Skatteskulder	1 849	1 741
Fond för inre underhåll	312 704	302 717
Övriga skulder	Not 13 15 445	7 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 279 207	292 456
	<u>757 939</u>	<u>1 161 476</u>
Summa skulder	<u>1 510 324</u>	<u>1 932 861</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>3 885 518</u></b>	<b><u>4 001 822</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	306 233	174 616
Avskrivningar	120 931	111 855
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	427 164	286 471
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 513	855
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 357	56 062
Kassaflöde från löpande verksamhet	442 008	343 388
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-45 380	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-45 380	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-458 894	-40 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-458 894	-40 884
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-62 266</b>	<b>302 504</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 099 635</b>	<b>1 797 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 037 370</b>	<b>2 099 635</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Markanläggning	6,7
Ombyggnader	2,5

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 918 583 kr (1 918 583 kr).		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 469 448	1 386 288
Hyror	66 000	43 200
Värmeintäkter	251 532	251 531
Övriga intäkter	25 282	7 545
Bruttoomsättning	1 812 262	1 688 564
Hysesbortfall	-4 350	0
Avsatt till inre fond	-46 500	-46 500
	<b>1 761 411</b>	<b>1 642 064</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	25 293	40 740
Reparationer	11 076	6 295
El	56 524	58 086
Uppvärmning	431 615	404 191
Vatten	156 301	137 641
Sophämtning	60 713	46 910
Kabel-TV, internet	78 302	85 007
Övriga avgifter	46 988	42 401
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 615	39 615
Förvaltningsarvoden	94 809	90 000
Övriga driftskostnader	14 767	6 325
	<b>1 016 003</b>	<b>957 211</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	19 000	19 000
	<b>30 000</b>	<b>29 375</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	1 300	8 900
Vicevärdsarvode	15 000	15 000
Revisorsarvode	0	800
Sociala kostnader	5 121	5 118
	21 421	29 818
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	185 696	175 171
Sociala kostnader	69 166	57 982
Övriga personalkostnader	1 056	8 158
	255 919	241 311
<b>Totalt</b>	<b>277 340</b>	<b>271 129</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	102 985	102 985
Inventarier	9 076	0
Markanläggningar	8 870	8 870
	<b>120 931</b>	<b>111 855</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2050 1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 955 460	4 955 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 955 460	4 955 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 340 066	-3 237 081
Årets avskrivningar	-102 985	-102 985
Utgående avskrivningar	-3 443 051	-3 340 066
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 512 409</b>	<b>1 615 394</b>
Taxeringsvärde för Storken 14		
Byggnad - bostäder	10 400 000	10 400 000
Mark - bostäder	2 805 000	2 805 000
Taxeringsvärde totalt	13 205 000	13 205 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	133 050	133 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 050	133 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 220	-44 350
Årets avskrivningar	-8 870	-8 870
Utgående avskrivningar	-62 090	-53 220
<b>Bokfört värde</b>	<b>70 960</b>	<b>79 830</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	107 303	107 303
Årets investeringar	45 380	0
Årets utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 683	107 303
Ingående avskrivningar	-107 303	-107 303
Årets avskrivningar	-9 076	0
Årets utrangeringar	0	0
Utgående avskrivningar	-116 379	-107 303
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 304</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	28 574	28 574
Skattekonto	17 724	24 084
	<b>46 298</b>	<b>52 658</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	72 900	47 816
Upplupna intäkter	3 178	489
	<b>76 078</b>	<b>48 305</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>			
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån
			Ränta
			2,60%
			Belopp
			500 000
			<b>500 000</b>
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Stadshypotek AB	292724	1,89%	2029-09-01
			Total låneskuld
			761 885
			Nästa års amort./konv.
			9 500
			761 885
			9 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>752 385</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			714 385
Kortfristig del av långfristig skuld			<b>9 500</b>
			<b>449 394</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 9500 kr.			
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttagna pantbrev i fastighet		3 785 000	3 785 000
Varav obelånade		0	0
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Källskatt		3 034	2 721
Arbetsgivaravgifter		4 958	4 455
Övriga kortfristiga skulder		7 453	0
		<b>15 445</b>	<b>7 176</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		0	673
Övriga upplupna kostnader		114 669	130 936
Förutbetalda hyror och avgifter		164 538	160 847
		<b>279 207</b>	<b>292 456</b>



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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Sävsjö

Anneli Magnusson

Eddie Windborg

Heidi Johansson

Ingemar Karlsson

Jan Sparv

Laila Fransson

Thomas Klasson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Isidora Vakaric  
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isidora Vakaricic  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS KLASSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:37:03



**LAILA FRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:40:28



**HEIDI JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:08:35



**JAN SPARV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:19:27



**EDDIE WINDBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:09:50



**ANNELI MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:27:11



**INGEMAR KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:50:16



**ISIDORA VAKARICIC**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:16:09



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:51:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-15 kl. 09:17:35



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:50:57



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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