



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Norresand I Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda

Org nr 727500-0599

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 Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1958-1959 på fastigheterna Norresand 10 och Norresand 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Norra Bollgatan 2, 4, 2 A-F, 4 A och 8, Kyrkogatan 41, 43, 45 och 47 och Kullgatan 12 A-F och 14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	5 st	1 rok	137,0 m ²
	39 st	2 rok	2 315,5 m ²
	57 st	3 rok	4 056,0 m ²
	8 st	4 rok	695,0 m ²
	1 st	5 rok	104,0 m ²
	110 st		7 307,5 m ²
Lokaler	18 st		1 212,5 m ²
	43 st		651,0 m ²
Garage	61 st		1 863,5 m ²
Totalt	171 st		9 171,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fortsatt reliningen av avloppsstammar
- Målning/renovering av cykelförråd och källarnedgångar
- Målning av trappräcke vid underhuset
- Förbättrad ventilation i lägenheter på plan 3 i samtliga fastigheter
- Iordningställande av gräsmatta på innergården

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2023-08-28.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Färdigställa relining av avloppsstammar
- Översyn tak och asfötläggning på innergård
- Byggnation av ev. miljöhus beroende på kommande krav om källsortering

Aktiviteter

Grillkväll i samband med extra föreningsstämma 12 juni. Bokcirkel under vintern samt en trädgårdsvirkel under våren, vilket har varit uppskattat.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 9 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgiften med 5 %, med anledning av höjda konsumtionsavgifter och räntekostnader.

Upplysning vid förlust

Redovisad förlust beror på att del av föreningens stora underhållsarbete, avseende reliningen av avloppsrören, redovisas som periodiskt underhåll i resultaträkningen. Förlusten täcks av tidigare avsättningar till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Reliningen har utökats till att även omfatta de liggande avloppsstammarna i källaren, då dessa krävde ett skyndsamt underhåll för att inte riskera vattensador. Detta var ej budgeterat i det initiala arbetet.

Medlemsinformation

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra föreningsstämma hålls 2023-06-12 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-11-20.

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar (föregående års antal 136) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Edlund	ordförande
Jakob Petersson Elstad	vice ordförande
Marie Lövgren	sekreterare
Bengt-Åke Ericsson	ledamot
Kristian Arias	ledamot
Torbjörn Hägg	ledamot utsedd av HSB Göta
Peter Carlsson	suppleant
Eva Lindholm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jakob Petersson Elstad och Christer Edlund, samt suppleanten Peter Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Edlund, Jakob Petersson Elstad, Marie Lövgren och Kristian Arias, två i förening.

Vicevärd har varit Gunilla Edlund tillsammans med styrelsemedlemmarna.

Revisor har varit Carl-Axel Bengtsson och Antonia Gustafsson som revisorssuppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma har varit Christer Edlund.

Valberedning har varit Tina Andréasson, sammankallande, Claes Bergdalen och Daniel Hugosson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 569	5 078	4 808	4 627	4 463
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 295	841	636	413	-270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	635	601	584	562	562
Skuldsättning kr/m ²	1 679				
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 679				
Sparande per m ²	214				
Räntekänslighet, %	2,6				
Energikostnad per m ²	157				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97				

*) 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	2 677 179	8 655 288	2 973 020	943 382	840 781
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				840 781	-840 781
Avsättning enl plan yttre fond -23			415 000	-415 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -23			-2 079 803	2 079 803	
Årets resultat					-1 295 275
Belopp vid årets slut	2 677 179	8 655 288	1 308 217	3 448 966	-1 295 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 448 966
Årets resultat	<u>-1 295 275</u>
	2 153 692

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 153 692</u>
	2 153 692

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 308 217kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 569 117	5 077 799
Summa rörelsens intäkter		5 569 117	5 077 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 760 871	-2 772 408
Periodiskt underhåll		-2 079 803	-333 339
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 200	-50 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-576 499	-151 389
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 036 743	-811 047
Summa rörelsens kostnader		-6 506 116	-4 118 783
Rörelseresultat		-937 000	959 016
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 288	3 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 563	-122 132
Summa finansiella poster		-358 275	-118 235
Årets resultat		-1 295 275	840 781

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	28 829 887	23 095 764
Mark			423 700	423 700
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	0	4 070 727
			<u>29 253 587</u>	<u>27 590 191</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>29 254 087</u>	<u>27 590 691</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	4 233
Avräkningskonto HSB Göta			2 470 857	2 251 705
Övriga fordringar		Not 9	5 845	5 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	167 078	141 969
			<u>2 643 780</u>	<u>2 403 022</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	180 948	176 133
			<u>180 948</u>	<u>176 133</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>2 824 728</u>	<u>2 579 155</u>
Summa tillgångar			<u>32 078 815</u>	<u>30 169 846</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 677 179	2 677 179
Upplåtelseavgifter	8 655 288	8 655 288
Fond för yttre underhåll	1 308 217	2 973 020
	<u>12 640 684</u>	<u>14 305 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 448 966	943 382
Årets resultat	-1 295 275	840 781
	<u>2 153 692</u>	<u>1 784 163</u>
Summa eget kapital	<u>14 794 376</u>	<u>16 089 650</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 076 500	4 276 500
	<u>8 076 500</u>	<u>4 276 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 226 500	7 226 500
Leverantörsskulder	478 234	502 266
Skatteskulder	78 920	754
Fond för inre underhåll	1 267 717	1 370 975
Övriga skulder	Not 13 61 698	43 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 094 870	659 263
	<u>9 207 939</u>	<u>9 803 696</u>
Summa skulder	<u>17 284 439</u>	<u>14 080 196</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>32 078 815</u>	<u>30 169 846</u>

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 295 275	840 781
Avskrivningar	1 036 743	811 047
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-258 532	1 651 828
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 606	-2 170
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	404 244	-113 092
Kassaflöde från löpande verksamhet	124 106	1 536 566
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 700 139	-3 231 577
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 700 139	-3 231 577
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 800 000	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 800 000	800 000
Årets kassaflöde	223 967	-895 011
Likvida medel vid årets början *)	2 427 838	3 322 849
Likvida medel vid årets slut *)	2 651 805	2 427 838

*) 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	1,40
Ombyggnader	2,78

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. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Inkomstskatt		
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.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
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.		
Not 1	Nettoomsättning	
	4 783 752	4 388 688
	Årsavgifter, bostäder	627 108
	Årsavgifter, lokaler	598 050
	Hyror	549 472
	Övriga intäkter	246 343
	Bruttoomsättning	41 820
	Avgiftsbortfall	6 255 253
	Hyresbortfall	5 555 320
	Avsatt till inre fond	-347 904
		-338 232
		-23 141
		0
	5 569 117	5 077 799
Not 2	Driftskostnader	
	524 599	580 381
	Fastighetskötsel och lokalvård	77 418
	Reparationer	110 592
	El	165 014
	Uppvärmning	839 516
	Vatten	859 210
	Sophämtning	384 429
	Kabel-TV, internet	374 552
	Övriga avgifter	141 652
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 404
	Förvaltningsarvoden	134 540
	Övriga driftskostnader	104 646
		93 578
		195 520
		195 388
		188 306
		75 204
	2 760 871	2 772 408
Not 3	Övriga externa kostnader	
	12 800	11 200
	Extern revisor - BoRevision	39 400
	Medlemsavgifter	39 400
	52 200	50 600

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	0
	1	0
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 055	51 630
Vicevärdsarvode	50 000	45 000
Revisorsarvode	5 105	4 620
Löner och andra ersättningar	7 125	16 500
Sociala kostnader	35 149	35 233
	154 434	152 983
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	250 918	3 750
Sociala kostnader	91 758	-5 344
Uttagsskatt	75 761	0
Övriga personalkostnader	3 628	0
	422 065	-1 594
Totalt	576 499	151 389
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 036 743	811 047
	1 036 743	811 047



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 879 913	36 879 913
Årets investeringar	6 770 866	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 650 779	36 879 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 784 149	-12 973 102
Årets avskrivningar	-1 036 743	-811 047
Utgående avskrivningar	-14 820 892	-13 784 149
Utgående bokfört värde	28 829 887	23 095 764
Taxeringsvärde för Norresand 10 och 11		
Byggnad - bostäder	49 400 000	49 400 000
Byggnad - lokaler	1 293 000	1 293 000
	50 693 000	50 693 000
Mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Mark - lokaler	1 550 000	1 550 000
	16 950 000	16 950 000
Taxeringsvärde totalt	67 643 000	67 643 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 070 727	839 150
Årets investering	2 700 139	3 231 577
Omfört till byggnad	-6 770 866	0
Utgående anskaffningsvärde	0	4 070 727
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 018	1 687
Övriga fordringar	3 827	3 428
	5 845	5 115
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 078	141 969
	167 078	141 969
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	180 948	176 133
	180 948	176 133

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Handelsbanken	512239	5,15%	2024-06-04	2 000 000	2 000 000	
Handelsbanken	567382	4,95%	2024-05-29	1 026 500	1 026 500	
SE-Banken Bolån	44197189	0,99%	2025-02-28	4 276 500	200 000	
Stadshypotek	257901	4,53%	2026-03-01	4 000 000	0	
Stadshypotek	594350	4,95%	2024-05-28	1 000 000	1 000 000	
Stadshypotek	643007	5,15%	2024-04-26	2 000 000	2 000 000	
				14 303 000	6 226 500	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 076 500	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 303 000	
Kortfristig del av långfristig skuld					6 226 500	7 226 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 000kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					16 853 000	16 853 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				28 818	20 527	
Arbetsgivaravgifter				28 467	19 723	
Övriga kortfristiga skulder				4 413	3 688	
				61 698	43 938	
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				53 743	9 707	
Övriga upplupna kostnader				605 012	200 795	
Förutbetalda hyror och avgifter				436 115	448 761	
				1 094 870	659 263	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vetlanda

Christer Edlund

Jakob Petersson

Marie Lövgren

Kristian Arias

Bengt-Åke Ericsson

Torbjörn Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftCarl-Axel Gilbe Bengtsson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Axel Gilbe Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Norresand I Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:24:13



JAKOB PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 16:01:03



TORBJÖRN HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:29:34



KRISTIAN ARIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 22:17:42



BENGT-ÅKE ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:53:12



MARIE LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 11:17:50



CARL-AXEL GILBE BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 09:12:13



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:14:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Norresand I Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL-AXEL GILBE BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 22:45:05



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:15:20



HSB - där möjligheterna bor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

