



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norregård i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norregård i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-4993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryssjan 2		1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 825
4	lokaler (hyresrätt)	66
35	förråd	114
67	garageplatser	0
112	p-platser	0
Totalt 402 objekt		13 005

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 42 st 2 rok, 90 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gun Carlsson	Ordförande	2021-06-27	2024-06-15
Magnus Johansson	Ordförande	2024-06-15	
Magnus Johansson	Ledamot	2023-06-06	
Carita Schönbaum	Ledamot	2020-05-25	
Mileva Kulevska	Ledamot	2022-06-16	
Violeta Naskovic	Ledamot	2021-06-27	
Jonas Nilsson	Ledamot	2024-06-15	
Helena Svan	Ledamot	2022-06-16	
Elias Inemo	Ledamot	2023-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Johansson, Helena Svan, Jonas Nilsson, Elias Inemo och Violeta Naskovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Johansson, Violeta Naskovic, Jonas Nilsson, Helena Svan och Elias Inemo.

Revisorer har varit: Carl Fagergren utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Zaklina Ralevska (sammankallande) och Ulrika Nyman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2025-01-01 är registrerad.

En avsiktsförklaring att sänka årsavgiften från 2025-04-01 när IMD införs är gjord. Förändringens storlek är ej fastställd.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24.

Byte av elmätare i varje lägenhet har genomförts inför införande av IMD med start Q2 2025.

Från 2024 så gäller HSB normalstadgar 2023 efter ett andra stämmobeslut.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Takrenovering.
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken
2015 - 2016	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Byte av ytterdörrar
2020	OVK besiktning och Energideklaration
2021	Byte av takrännor och stuprör
2021	Gemensam bredband och TV
2021	Värmegivare
2022	Trapphusrenovering med målning och golvvård, byte av lägenhetsdörrar
2022	Asbestsanering
2022	Tagit fram ritningsunderlag och projektering för lekplats
2022	Besiktning av skyddsrum
2022- 2023	OVK besiktning
2023	Lekplats, byte av lekutrustning och nyplantering av buskar och träd
2023	Installerat ladd balk med 20st ladd platser
2024	Installation av individuell elmätare i varje lägenhet

Under året har två städdagar genomförts, en på våren och en på hösten. Styrelsen avser att fortsätta med städdagar under kommande år med förhoppning om ökad uppslutning från medlemmarna.

Ett första "Välkommen till BRF Norregård" genomfördes under hösten och styrelsen avser att hålla ett möte per kvartal.

Traditionsenligt glöggmingel med god uppslutning genomfördes 8 december 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Införa individuell mätning och debitering av el, IMD
2025	Dränering hus 3
2025	Lägenhetsbesiktning
2025	Låssystem, byte cylinder och kista
2026-27	Parkeringsområdet, omläggning asfalt
2025-26	Översyn av tilluftsventilation

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	159	145	165	172	187
Skuldsättning, kr/kvm	4 012	4 118	4 116	3 826	3 910
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 068	4 140	4 137	3 845	3 930
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	257	242	237	217	202
Årsavgifter, kr/kvm	807	743	673	673	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	90	91	95
Totala intäkter, kr/kvm	849	829	742	734	706
Nettoomsättning, tkr	11 042	10 690	9 564	9 458	9 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	400	182	-340	871	849
Soliditet, %	19	19	19	20	19

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	961 600	0	0	961 600
Underhållsfond, kr	1 953 879	0	386 000	2 339 879
S:a bundet eget kapital, kr	2 915 479	0	386 000	3 301 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 802 511	181 937	-386 000	9 598 448
Årets resultat, kr	181 937	-181 937	399 962	399 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 984 448	0	13 962	9 998 410
S:a eget kapital, kr	12 899 927	0	399 962	13 299 889

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 386 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 984 448
Årets resultat, kr	399 962
Reservation till underhållsfond, kr	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 998 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 998 410

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 048 046	10 259 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	430 358
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 048 046	10 689 503
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 400 836	-6 267 134
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-465 556
Övriga externa kostnader	Not 6	-780 239	-868 062
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-260 599	-215 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 667 638	-1 645 870
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 109 312	-9 461 776
RÖRELSERESULTAT		1 938 734	1 227 727
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 719	6 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 543 542	-1 051 299
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 950	-1 400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 538 773	-1 045 790
ÅRETS RESULTAT		399 961	181 937



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 328 488	64 376 667
Pågående nyanläggningar	Not 11	55 750	26 750
Summa materiella anläggningstillgångar		63 384 238	64 403 417
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		63 384 738	64 403 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 250	9 435
Avräkningskonto HSB		4 282 896	3 155 298
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	338 559	625 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	383 003	382 509
Summa kortfristiga fordringar		5 005 708	4 172 432
Summa omsättningstillgångar		5 005 708	4 172 432
SUMMA TILLGÅNGAR		68 390 446	68 576 349



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	961 600	961 600
Fond för yttre underhåll	2 339 879	1 953 879
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 301 479	2 915 479
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 598 448	9 802 511
Årets resultat	399 961	181 937
<i>Summa fritt eget kapital</i>	9 998 410	9 984 448
Summa eget kapital	13 299 889	12 899 928
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 40 016 650	36 821 217
Övriga långfristiga skulder	Not 16 16 686	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	40 033 336	36 821 217
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 12 159 567	16 267 980
Medlemmarnas inre fond	Not 17 128 636	132 216
Leverantörsskulder	1 171 638	973 855
Aktuell skatteskuld	Not 18 26 899	25 167
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 22 872	17 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 547 610	1 438 046
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 057 221	18 855 205
Summa skulder	55 090 557	55 676 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 390 446	68 576 349



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 938 734	1 227 727
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 667 638	1 645 870
	3 606 372	2 873 597
Erhållen ränta	6 719	7 555
Erlagd ränta	-1 514 094	-1 046 172
Övriga poster	-1 950	-1 400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 097 047	1 833 580
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	294 322	-649 035
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	280 981	355 702
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 672 351	1 540 247
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, IMD	-619 459	0
Investeringar i markanläggningar	-29 000	-1 582 812
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-648 459	-1 582 812
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-896 294	32 020
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-896 294	32 020
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 127 598	-10 545
Likvida medel vid årets början	3 155 298	3 165 843
Likvida medel vid årets slut	4 282 896	3 155 298
	1 127 598	-10 545

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 873 048	9 057 864
Årsavgift TV/bredband	472 512	472 512
Hysesintäkt garage och bilplatser	573 724	574 088
Hysesintäkt övrigt	45 040	43 528
Intäkt andrahandsupplåtelse	25 477	13 735
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	33 861	42 547
Övriga fakturerade kostnader	50	50
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 334	54 821
	11 048 046	10 259 145

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	430 358
	0	430 358

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-223 158	-295 010
El	-979 843	-1 057 242
Uppvärmning	-1 780 588	-1 522 810
Vatten	-586 282	-543 354
Renhållning	-424 851	-323 602
Bevakningskostnader	-1 875	0
TV, bredband, iptelefoni	-479 875	-479 139
Obligatoriska besiktningar	0	-116 656
Serviceavtal	-134 827	-166 307
Förvaltningskostnader	-1 312 285	-1 295 057
Försäkringar	-140 933	-131 664
Fastighetsskatt	-314 750	-307 206
Övriga driftskostnader	-21 569	-29 088
	-6 400 836	-6 267 134

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-76 972
Underhåll installationer	0	-256 475
Underhåll balkonger	0	-132 109
	0	-465 556

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-26 875	-22 925
Övriga förvaltningskostnader	-589 553	-614 937
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 153	-1 577
Kostnader överlåtelse och panter	-35 423	-39 064
Föreningsverksamhet	-10 841	-2 946
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 872	-25 431
Konsulter	-19 031	-75 782
Medlemsavgifter HSB	-77 920	-71 332
Stämma och styrelse	-2 571	-14 068
	-780 239	-868 062

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-160 343	-132 031
Löner för anställda	-17 382	-16 500
Övriga arvoden	-30 100	-25 020
Sociala avgifter	-52 774	-41 602
	-260 599	-215 153
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 545 098	-1 523 330
Markanläggningar	-122 540	-122 540
	-1 667 638	-1 645 870
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift, delning av pantbrev	-1 950	-1 400
	-1 950	-1 400



2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 531 370	84 531 370
Årets investering byggnader	619 459	0
Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 623 794	993 482
Årets investering markanläggningar	0	1 630 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 444 623	87 825 164

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 682 038	-21 158 708
Årets avskrivningar byggnader	-1 545 098	-1 523 330
Ingående avskrivningar markanläggningar	-766 459	-643 919
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 540	-122 540
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 116 135	-23 448 497

Utgående redovisat värde

63 328 488 64 376 667

Redovisade värden byggnader	60 923 693	61 849 332
Redovisade värden mark	670 000	670 000
Redovisade värden markanläggningar	1 734 795	1 857 335

Fastighetsbeteckning: Ryssjan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	104 000 000	38 000 000	142 000 000	142 000 000
Lokaler	1971	691 000	792 000	1 483 000	1 483 000
		104 691 000	38 792 000	143 483 000	143 483 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 096 700	57 096 700

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	26 750	74 250
Årets Investering	648 459	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-619 459	-47 500
Utgående värde pågående nyanläggningar	55 750	26 750

Pågående nyanläggningar avser tilluftsventiler 26 750 kr, planeras vara klart år 2025 till total utgift av 1 623 tkr och 29 000 kr avser dränering vid hus 3, planeras vara klart år 2025 till total utgift om 688 tkr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	189 619	282 679
Övriga kortfristiga fordringar	148 940	342 511
	338 559	625 190

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	143 935	140 933
Förutbetalad kabel-TV och bredband	124 909	119 139
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 159	122 437
	383 003	382 509

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Väntetid	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,13%	2029-09-10	3 069 500	133 980
SBAB		3,84%	2028-05-19	8 305 000	200 000
SBAB		4,39%	2026-09-15	12 225 000	300 000
SEB		1,14%	2025-12-28	5 402 087	0
Stadshypotek AB		0,95%	2026-07-30	974 630	144 000
Stadshypotek AB		1,67%	2027-03-01	6 935 000	0
Stadshypotek AB		3,51%	2025-01-30	5 790 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,60%	2027-11-25	9 475 000	189 500
				52 176 217	967 480

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **40 016 650**

Nästa års amortering av långfristig skuld 967 480
 Lån som ska konverteras inom ett år 11 192 087
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 159 567**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,10%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 869 920
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 338 817
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Depositionsavgift för lgh 71	16 686	0
	16 686	0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	132 216	139 030
Uttag	-3 580	-6 814
	128 636	132 216

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	26 899	25 162
Slutskatteskuld föregående år	0	5
	26 899	25 167

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	9 619	9 525
Arbetsgivaravgifter	9 650	8 416
Övriga kortfristiga skulder	3 603	0
	22 872	17 941
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	82 233	80 245
Upplupna sociala avgifter	25 838	25 213
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	381 826	327 840
Upplupna räntekostnader	90 429	60 981
Upplupen revision	24 800	21 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	932 947	914 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 537	7 063
	1 547 610	1 438 046

Styrelse har beslutat att införa debitering för el enligt individuell mätning från 2025-04-01

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Magnus Johansson	 Elias Inemo	 Helena Svan
..... Jonas Nilsson	 Carita Schönbaum	 Mileva Kulevska
..... Violeta Naskovic		

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norregård i Växjö, org.nr. 729500-4993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Norregård i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 18:29:23



JONAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:13:51



CARITA SCHÖNBAUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:48:43



VIOLETA NASKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:09:19



ELIAS INEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 12:49:35



HELENA SVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 22:52:05



MILEVA KULEVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:04:34



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:16:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Norregård i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:16:23



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.