

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs BRF Nordalen



NORDALEN I KORTHET

HSBs BRF Nordalen är en bostadsrättsförening i Lidköping som bildades 1945. Fastigheten består av två flerbostadshus med totalt 36 lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Bostadsyta uppgår till 2163 kvm och av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under 2024.

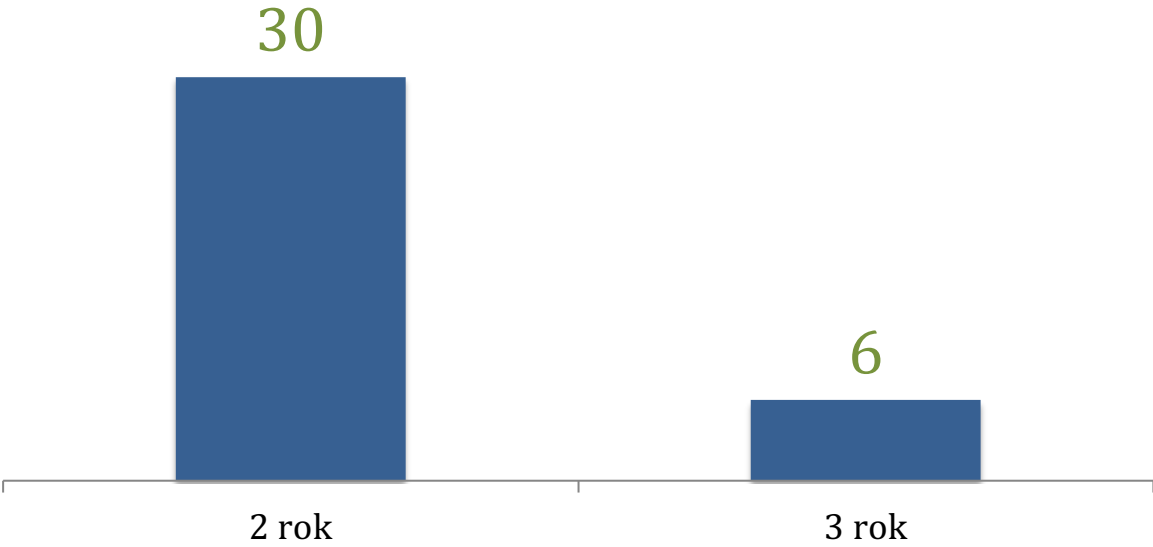
Fastigheten ligger centralt placerad i Lidköping med bara några minuters gångväg till centrum.

Föreningens organisationsnummer är 769000-0828.

INNEHÅLL

LÄGENHETSFÖRDELNING.....	2
VIKTIGA HÄNDELSER 2024.....	3
FÖRENINGENS EKONOMI.....	3
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	4
FLERÅRSÖVERSIKT.....	4
FRAMTIDEN.....	7
RESULTATDISPOSITION.....	7
RESULTATRÄKNING.....	8
BALANSRÄKNING.....	9
KASSAFLÖDESANALYS.....	11
NOTER.....	12
STYRELSENS UNDERSKRIFTER.....	16
REVISIONSBERÄTTELSE.....	17

Lägenhetsfördelning



VIKTIGA HÄNDELSE 2024

- Grävningsarbete mellan husen för el och fiber samt en ny gran fot har utförts under året. Styrelsen tog offerter från totalt fyra grävfirmer, där man till valde Söne schakt AB.
- Under året tog styrelsen emot två offerter för att genomföra en planerad stamspolning. Valet föll på att anlita XR Miljöhantering att genomföra spolningen av föreningens avlopp och brunnar, detta genomfördes med gott resultat. Under stamspolningen uppdagades det att rötter från kommunens kastanjetråd har letat sig in i dräneringen. Styrelsen försökte planera in ett möte med kommunen för att diskutera frågan om träden, men det tvingades till slut flytta fram mötet till början av 2025.
- Föreningens medlemmar har under året vid två tillfällen träffats för att tillsammans rensa ut och slänga saker från de gemensamma utrymmena. Detta har skapat en bättre brandsäkerhet och förutsättningar för att genomföra den kommande källarrenoveringen.
- Styrelsen har arbetat aktivt med föreningens ekonomi. I arbetet har styrelsen sett över in- och utlåningsräntor för att få lägre räntor på våra lån till banken och högre räntor på föreningens eget kapital. Det är en ständig pågående process för att behålla föreningens goda ekonomi.
- Nya skyltar till källsortering har under året införskaffats och monterats för att förenkla källsorteringen för medlemmarna. Det har även monterats nya skyltar på parkering för att försöka minska antalet bilar som står felaktigt parkerade på gästparkeringen.
- Under året uppdagades att sju av elva fläktar till ventilationen på vindarna inte fungerade. Styrelsen har arbetat med att ta in offerter, med förhoppningen att kunna byta ut fläktarna under 2025.



FÖRENINGENS EKONOMI

- Under 2024 gjorde föreningen ett resultat på 460 575 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 262 462 kr. Avskrivningar görs för att justera den bokföringsmässiga (inte marknadsmässiga) värdeminskning av fastigheten som skett under året. Avskrivningar påverkar inte föreningens kassaflöde och därmed inte heller föreningens likvida ställning.

I tillägg till resultatet föreslår styrelsen disposition (avsättningar till och uttag ur) av fond för yttre underhåll, det vill säga vi tar höjd för framtida underhållsbehov och använder tidigare avsatta medel för årets underhållsåtgärder.

Resultat efter föreslagna dispositioner är -44 304 kr.

- Föreningen hade en kassa (bank) på 2 315 123 kr vid årets slut 2024. De pengarna har föreningen sparat ihop för att använda för framtida planerat underhåll. Genom att spara först minskar föreningen sitt behov av att ta lån och minskar därmed räntekostnader.
- Styrelsen beslutade att genomföra avgiftshöjning med 2 % vid årsskiftet 2025-01-01. Efter den höjningen är den genomsnittliga avgiften 1 067 kr per kvadratmeter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sedan 2019 antagit HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar årgång 2011, version 5.

Föreningen har sitt säte i Lidköpings Kommun.

Föreningens styrelse

Dennis Apell	Ordförande
Susanne Petersson	Ledamot
Johan Torstensson	Ledamot
Ulrika Brask	Ledamot
Pia Serverinsson	Suppleant
Anette Restin	Suppleant
Anneli Larsson	Ledamot, utsedd av HSB

Revisorer

Anders Funk	Föreningsvald revisor
BoRevision AB	Utsedd av HSB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2299	2188	2041	1923	1911
Resultat efter finansiella poster (tkr)	460	450	-232	-72	177
Soliditet (%)	37	32	28	30	29
Genomsnittlig årsavgift/kvm bostäder (kr)	1046	996	931	872	836
Årsavgifter/Totala intäkter (%)	100	100	100	100	96
Fond för yttre underhåll (tkr)	3554	3050	2550	2640	2664
Skuldsättning/kvm (kr)	2089	2209	2329	2449	2569
Sparande/kvm (kr)	377	348	338	337	328
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3	3
Energikostnad/kvm (kr)	254	254	240	229	233

FAKTA OM VÅR FÖRENING

- Fastighetsbeteckning: Grävlingen 6
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg&Partners. Försäkringen omfattar gemensamt bostadsrättstillägg.
- Uppvärmning sker med fjärrvärme från Lidköpings Energi.
- Husen byggdes 1945, och har genomgått följande större renoveringar:
 - 1995 Stam, fönster och takrenovering.
 - 2002 Elomläggning.
 - 2004 Byte lägenhetsdörrar.
 - 2006 Fasadrenovering.
 - 2011 Balkonginglasning.
 - 2016 Fönsterbyte

Förklaringar till nyckeltalen.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster (tkr):

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %:

Föreningens redovisade egna kapital genom den totala redovisade balansomslutningen.

Fond för yttre underhåll (tkr):

Föreningens underhållsfond per bokslutslutsdag.

Årsavgift/kvm bostäder (kr):

Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter (%):

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning/kvm (kr):

Totala räntebärande skulder (lån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen.

Sparande/kvm (kr):

Beräknas med ett justerat resultat per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Ett justerat resultat räknas ut genom att ta Årets resultat och återföra eventuella onormala kostnader, årets avskrivningar, årets utrangeringar samt kostnadsfört planerat underhåll.

Räntekänslighet (%):

Här beräknas de räntebärande skulderna per bokslutsdag + 1 % genom årets årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som bostadsrättsföreningen behöver höja sina årsavgifter om räntan stiger 1%.

Energikostnad/kvm (kr):

Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter totalt yta.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har 44 st medlemmar, varav 43 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland. Under 2024 har 4 st bostadsrätter överlåtits.



Styrelsesammanträden

Styrelsen har under 2024 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Dennis Apell, Susanne Petersson, Johan Torstensson och Ulrika Brask, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har under året varit Dennis Apell.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens årsstämma 2024 valde föreningens ordförande Dennis Apell att representera föreningen vid HSB Norra Götalands fullmäktige.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av styrelsen med Dennis Apell som ordförande.

Årsredovisning

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

FÖRENINGENS AVTAL

Fastighetsskötsel	HSB Norra Götaland
Administrativ Förvaltning	Eker Ekonomi AB
Underhållsplan	HSB Norra Götaland
Kabel-TV	Tele2
Elektricitet	Fortum

FRAMTIDEN

Budget för 2025

Budgeten för 2025 visar på ett resultat om 2 479 kr efter att 597 000 kr reserverats för kommande underhåll.

Framtida underhåll

Underhåll av föreningens fastighet följer upprättad underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras årsvis, och vart annat år har vi även hjälp av en extern konsult från HSB med besiktning av fastigheten.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 310	3 049 859	-840 231	450 616
Disp. enl. stämmobeslut			450 616	-450 616
Disp. enl. styrelsebeslut		504 879	-504 879	
Årets resultat				460 575
Belopp vid årets slut	39 310	3 554 738	-894 494	460 575

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Årets resultat	460 575
Balanserat resultat	-894 494
Summa fritt eget kapital	-433 919

Styrelsens föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-433 919
	-433 919

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

RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december		2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 299 045	2 188 627
		2 299 045	2 188 627
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 221 593	-1 155 924
Personalkostnader	Not 3	-102 035	-101 282
Utfört underhåll		-93 121	-39 043
Avskrivningar	Not 4	-262 462	-262 462
		-1 679 211	-1 558 711
Rörelseresultat		619 834	629 916
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	45 071	4 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-204 330	-183 837
		-159 259	-179 300
Årets resultat		460 575	450 616
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning till underhållsfond		-598 000	-538 000
Disposition underhållsfond		93 121	39 043
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond		-504 879	-498 957
Resultat efter fondförändring		-44 304	-48 341

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, ombyggnader och mark	Not 7	5 682 439	5 944 901
		5 682 439	5 944 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 682 939	5 945 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		389 978	392 842
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 217	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	41 118	39 795
		432 313	433 347
Kassa och Bank			
Kassa och Bank		2 315 123	1 888 914
		2 315 123	1 888 914
Summa omsättningstillgångar		2 747 436	2 322 261
Summa tillgångar		8 430 375	8 267 662

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 310	39 310
Fond för yttre underhåll	3 554 738	3 049 859
	3 594 048	3 089 169
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-894 494	-840 231
Årets resultat	460 575	450 616
	-433 919	-389 615
Summa eget kapital	3 160 129	2 699 554
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	4 517 500
Leverantörsskulder		97 635
Aktuella skatteskulder		3 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	16 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	634 706
	5 270 246	5 568 108
Summa skulder	5 270 246	5 568 108
Summa eget kapital och skulder	8 430 375	8 267 662

KASSAFLÖDESANALYS

1 januari - 31 december

2024

2023

LÖPANDE VERKSAMHET

Rörelseresultat	625 159	629 916
Erhållen ränta	45 071	4 537
Erlagd ränta	-202 492	-183 837
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	262 462	262 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	1 034	-27 530
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-45 025	-6 866
Kassaflöde från löpande verksamhet	686 209	678 682

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-260 000	-260 000
Årets kassaflöde	426 209	418 682
Likvida medel vid årets början	1 888 914	1 470 232
Likvida medel vid årets slut	2 315 123	1 888 914

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

De ursprungliga byggnaderna från 1945 med ett anskaffningsvärde på 671 588 kr är helt avskrivna.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 1995 har bedömts vara 31 år, från och med 2015-01-01.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2002 har bedömts vara 27 år, från och med 2015-01-01.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2004 har bedömts vara 29 år, från och med 2015-01-01.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2006 har bedömts vara 31 år, från och med 2015-01-01.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2011 har bedömts vara 35 år, från och med 2015-01-01.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnad 2016 har bedömts vara 40 år, från och med 2016-01-01.

Tidigare använd progressiv plan har ändrats.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Långfristiga skulder

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 262 845	2 155 092
Hyror bilplats	34 200	33 375
Övriga intäkter	2 000	160
Nettoomsättning	2 299 045	2 188 627

Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	230 863	184 459
Övriga fastighetskostnader	29 132	28 004
TV & Datakostnader	36 912	35 820
Reparationer	127 832	148 846
El	55 667	52 261
Uppvärmning	393 795	367 334
Vatten	100 924	80 073
Sophämtning	29 309	37 355
Fastighetsskatt/avgift	59 830	58 354
Medlemsavgift HSB	21 140	20 204
Försäkring	41 922	50 364
Förvaltningsarvoden	57 600	55 500
Revisor	20 500	16 500
Medlemsaktiviteter och möten	6 181	6 301
Övriga driftskostnader	9 986	14 549
	1 221 593	1 155 924

Not 3 Personalkostnader		
Styrelsearvode	50 600	52 900
Vicevärdsarvode	24 996	22 398
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader	23 939	23 484
	102 035	101 282

Not 4 Avskrivningar		
Ombyggnader	262 462	262 462
	262 462	262 462

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	45 071	4 537
	45 071	4 537

Not 6 Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder	204 330	183 837
	204 330	183 837

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	11 074 403	11 074 403
Anskaffningsvärde mark	91 412	91 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 165 815	11 165 815
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 220 914	-4 958 452
Årets avskrivningar	-262 462	-262 462
Utgående avskrivningar	-5 483 376	-5 220 914
Bokfört värde	5 682 439	5 944 901
Taxeringsvärde för Grävlingen 6		
Byggnad lokaler	30 000	30 000
Byggnad bostäder	16 600 000	16 600 000
	16 630 000	16 630 000
Mark lokaler	85 000	85 000
Mark bostäder	7 000 000	7 000 000
	7 085 000	7 085 000
Taxeringsvärde totalt	23 715 000	23 715 000

	2024-12-31	2023-12-31
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
En andel i HSB NVG ek.för.	500	500
	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	1 080	314
Skattekonto	137	396
	1 217	710

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	30 976	26 979
Upplupna ränteintäkter	0	2 639
Förutbetalda kostnader	10 142	10 177
	41 118	39 795

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta (2024-12-31)	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	420 788	3,88%	2025-03-10	812 000	14 000
Sparbanken	925 540 668-9	3,10%	2025-01-30	3 705 500	246 000
				4 517 500	260 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 217 500

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 154 698	7 154 698

	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	4 517 500	4 777 500
	4 517 500	4 777 500

	2024-12-31	2023-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	8 305	8 065
Arbetsgivaravgifter	8 568	8 446
	16 873	16 511

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	25 383	31 108
Revision	19 000	15 500
Övriga upplupna kostnader	5 198	0
Förutbetalda hyror och avgifter	585 125	574 261
	634 706	620 869

UNDERSKRIFTER

LIDKÖPING Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Dennis Apell	 Susanne Petersson	 Johan Torstensson
..... Ulrika Brask	 Anneli Larsson	

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

..... Anders Funk Av föreningen vald revisor	 Emil Persson BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll

Fonden finns bara på pappret, i bokföringen. Det är ingen riktig fond eller bankkonto som innehåller sparade pengar.

Trots det är fonden avgörande för föreningens ekonomiska situation på sikt. Genom att göra avsättningar till fonden tar föreningen höjd för framtida underhåll.

Avsättningar till, och uttag ur fonden (disposition) beslutas av föreningens stämma och de föreslagna dispositionerna följer föreningens långsiktiga underhållsplan.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Stämma hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för året. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Sammanställt av

Eker Ekonomi AB
Fabriksgatan 4
531 60 Lidköping
www.eker.se

Eker Ekonomi hjälper bostadsrättsföreningar, företag, ekonomiska föreningar och privatpersoner med ekonomi, skatter, administration och deklaration. Vi är etablerade i Lidköping och har kunder över hela landet.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELI JEANETTE LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 17207821966ce9[...]e5c1ed6111477

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-02 15:20:11 UTC



DENNIS APELL

Styrelseordförande

Serienummer: c1a1387bb31ef2[...]9864393a1b2a0

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-05-02 17:38:15 UTC



SUSANNE PETERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c109161b57d034[...]8c1efc516ba00

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-05-02 18:32:34 UTC



JOHAN TORSTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 656f089879bd57[...]0fc1d90ae8b22

IP: 188.148.xxx.xxx

2025-05-02 19:48:07 UTC



Ulrika Elisabeth Brask

Styrelseledamot

Serienummer: 0a780f12f22a77[...]1e059ee76f963

IP: 217.65.xxx.xxx

2025-05-03 13:05:00 UTC



ANDERS FUNK

Internrevisor

Serienummer: fed8cf92799358[...]896dc32dd7fdb

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-05-04 18:28:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Max Emil Persson

Revisor

Serienummer: 9fc96067a668c9[...]f22cf3388a90a

IP: 95.201.xxx.xxx

2025-05-07 20:41:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: K13W0-15BH8-PF1AP-YH48E-TNGHM-YTK2X

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordalen, org.nr. 769000-0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordalen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Nordalen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lidköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Funk
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Funk

Internrevisor

Serienummer: fed8cf92799358[...]896dc32dd7fdb

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-05-07 18:28:32 UTC



Max Emil Persson

Revisor

Serienummer: 9fc96067a668c9[...]f22cf3388a90a

IP: 95.201.xxx.xxx

2025-05-07 20:40:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.