



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
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
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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
Garage	43	st			651,0	m ²
	61	st			1 863,5	m ²
Totalt	171	st			9 171,0	m ²

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

- Fortsatt reliningen av avloppsstammar (2023)
- Målning/renovering av cykelförråd och källarnedgångar (2023)
- Målning av trappräcke vid underhuset (2023)
- Förbättrad ventilation i lägenheter på plan 3 i samtliga fastigheter (2023)
- Iordningställande av gräsmatta på innergården (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Reliningen av avloppsstammarna slutfördes vecka 25
- Införskaffat och installerat 2st robotgräsklippare
- Renoverat del av asfaltsytan på innergården

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2024-06-11.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovera källargolv i korridorer
- Byggnation av ev. miljöhus beroende på kommande krav om källsortering

Aktiviteter

Föreningen hade en grillkväll den 14 augusti med 42 deltagande som var mycket uppskattad.

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgiften med 5 %, med anledning av höjda konsumtionsavgifter och räntekostnader. Från och med 2025-01-01 debiteras bostadsrättsinnehavarna med 219kr/mån som avser gruppanslutning bredband.

Övrigt

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra föreningsstämma hålls 2024-11-04 med anledning av gruppanslutning bredband.

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar (föregående års antal 135) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser 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 Christer Edlund, Marie Lövgren, Kristian Arias och Bengt-Åke Eriksson, samt suppleanten Eva Lindholm.

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.

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 Claes Bergdalen, sammankallande, Tina Andréasson och Daniel Hugosson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 903	5 569	5 078	4 808	4 627
Res. efter finansiella poster, tkr	612	-1 295	841	636	413
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	635	601	584	562
Skuldsättning kr/m ²	1 655	1 679			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 655	1 679			
Sparande per m ²	255	214			
Räntekänslighet, %	2,5	2,6			
Energikostnad per m ²	173	157			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	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	1 308 217	3 448 966	1 295 275
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				-1 295 275	-1 295 275
Avsättning enl plan yttre fond -24			442 000	-442 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -24			-478 061	478 061	
Årets resultat					612 457
Belopp vid årets slut	2 677 179	8 655 288	1 272 156	2 189 753	612 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 189 753
Årets resultat	612 457
	<u>2 802 210</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 802 210</u>
	2 802 210

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 272 156kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 902 638	5 569 117
Summa rörelsens intäkter		5 902 638	5 569 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 468 595	-2 760 871
Periodiskt underhåll		-478 061	-2 079 803
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 000	-52 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-706 677	-576 499
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 096 160	-1 036 743
Summa rörelsens kostnader		-4 802 493	-6 506 116
Rörelseresultat		1 100 144	-937 000
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 663	21 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 350	-379 563
Summa finansiella poster		-487 687	-358 275
Årets resultat		612 457	-1 295 275

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	29 133 429	28 829 887
Mark			423 700	423 700
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	52 800	0
			<u>29 609 929</u>	<u>29 253 587</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

29 610 429 29 254 087**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 433	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 802 493	2 470 857
Övriga fordringar		Not 9	226 454	5 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	188 543	167 078
			<u>2 218 923</u>	<u>2 643 780</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton		Not 11	6 898	180 948
			<u>6 898</u>	<u>180 948</u>

Summa omsättningstillgångar

2 225 821 2 824 728**Summa tillgångar****31 836 250** **32 078 815**

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 677 179

2 677 179

Upplåtelseavgifter

8 655 288

8 655 288

Fond för yttre underhåll

1 272 156

1 308 217

12 604 62312 640 684*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 189 753

3 448 966

Årets resultat

612 457

-1 295 275

2 802 2102 153 692

Summa eget kapital

15 406 83314 794 376**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

8 026 500

8 076 500

8 026 5008 076 500*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 076 500

6 226 500

Leverantörsskulder

226 632

478 234

Skatteskulder

123 270

78 920

Fond för inre underhåll

1 181 121

1 267 717

Övriga skulder

Not 13

60 974

61 698

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

734 420

1 094 870

8 402 9179 207 939

Summa skulder

16 429 41717 284 439**Summa eget kapital och skulder****31 836 250****32 078 815**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	612 457	-1 295 275
Avskrivningar	1 096 160	1 036 743
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 708 617	-258 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-243 507	-21 606
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-655 022	404 244
Kassaflöde från löpande verksamhet	810 088	124 106
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 386 502	-2 700 139
Investeringar i maskiner/inventarier	-66 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 452 502	-2 700 139
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	2 800 000
Årets kassaflöde	-842 414	223 967
Likvida medel vid årets början *)	2 651 805	2 427 838
Likvida medel vid årets slut *)	1 809 391	2 651 805

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

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

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	1,4
Ombyggnader	2,8
Inventarier	20,0

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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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		
Årsavgifter, bostäder	5 023 056	4 783 752
Årsavgifter, lokaler	658 455	627 108
Hyror	631 082	598 050
Övriga intäkter	314 026	246 343
Bruttoomsättning	6 626 619	6 255 253
Avgiftsbortfall	-365 295	-347 904
Hysesbortfall	-358 686	-338 232
	5 902 638	5 569 117
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	75 771	524 599
Reparationer	45 050	77 418
El	84 833	110 592
Uppvärmning	921 124	839 516
Vatten	469 829	384 429
Sophämtning	141 651	141 652
Kabel-TV, internet	129 630	134 540
Övriga avgifter	123 530	104 646
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 730	195 520
Förvaltningsarvoden	200 002	194 284
Övriga driftskostnader	69 445	53 675
	2 468 595	2 760 871
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	13 600	12 800
Medlemsavgifter	39 400	39 400
	53 000	52 200
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	1	1
	1	1
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 800	57 055
Vicevärdsarvode	30 000	50 000
Revisorsarvode	5 200	5 105
Löner och andra ersättningar	8 000	7 125
Sociala kostnader	28 633	35 149
	129 633	154 434
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	339 344	250 918
Sociala kostnader	124 794	91 758
Uttagsskatt	106 923	75 761
Övriga personalkostnader	5 984	3 628
	577 045	422 065
Totalt	706 677	576 499
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 082 960	1 036 743
Inventarier	13 200	0
	1 096 160	1 036 743

Noter	2024-12-31	2023-12-31
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	43 650 779	36 879 913
Årets investeringar	1 386 502	6 770 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 037 281	43 650 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 820 892	-13 784 149
Årets avskrivningar	-1 082 960	-1 036 743
Utgående avskrivningar	-15 903 852	-14 820 892
Utgående bokfört värde	29 133 429	28 829 887
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 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	216 844	216 844
Årets investeringar	66 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 844	216 844
Ingående avskrivningar	-216 844	-216 844
Årets avskrivningar	-13 200	0
Utgående avskrivningar	-230 044	-216 844
Bokfört värde	52 800	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	221 915	2 018
Övriga fordringar	4 539	3 827
	226 454	5 845
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 543	167 078
	188 543	167 078
Not 11 Bankkonton		
Swedbank	6 898	180 948
	6 898	180 948

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld		Nästa års amort./konv.
SEB	44197189	0,99%	2025-02-28	4 076 500		4 076 500
Stadshypotek	257901	4,53%	2026-03-01	4 000 000		0
Stadshypotek AB	643007	4,35%	2025-04-28	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek AB	791653	2,91%	2026-12-01	1 026 500		0
Stadshypotek AB	791655	2,91%	2026-12-01	1 000 000		0
Stadshypotek AB	796322	2,88%	2026-12-01	2 000 000		0
				14 103 000		6 076 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						8 026 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						12 603 000
Kortfristig del av långfristig skuld					6 076 500	6 226 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 300 000kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					16 853 000	16 853 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					28 777	28 818
Arbetsgivaravgifter					28 281	28 467
Övriga kortfristiga skulder					3 916	4 413
					60 974	61 698
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					42 989	53 743
Övriga upplupna kostnader					230 468	605 012
Förutbetalda hyror och avgifter					471 171	436 115
					744 628	1 094 870

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vetlanda

Christer Edlund

Jakob Petersson Elstad

Marie Lövgren

Kristian Arias

Bengt-Åke Ericsson

Torbjörn Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftCarl-Axel Bengtsson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats 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 uppger, 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. Risker 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vetlanda

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Axel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:41:30



JAKOB PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:21:46



TORBJÖRN HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:07:26



KRISTIAN ARIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:07:12



BENGT-ÅKE ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:55:41



MARIE LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:06:05



CARL-AXEL GILBE BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:08:39



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:56:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL-AXEL GILBE BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:55:49



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:56:49



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.

