



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-1511 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrskogen 2		1968
Norrskogen 3		1968 och 1971
Norrskogen 4		1970 och 1971
Norrskogen 5		1968 och 1971

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	214
8	förråd	0
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 120
159	p-platser	0
56	garageplatser	540
Totalt 405 objekt		15 874

Föreningens lägenheter fördelas på: 180 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Hedengård	Ordförande	2024-01-01	
Arne Arvidsson	Ledamot	2024-01-01	
Leif Jonsson	Ledamot	2017-04-01	
Diane Engström	Ledamot	2017-04-01	
Susanne Kammarfelt	Ledamot	2018-05-31	
Zeljka Bedzetovic	Ledamot	2024-04-25	
Carl Sköldblom	Ledamot	2021-09-04	2024-04-25
Sava Nedeljkovic	Ledamot	2024-06-03	
Robin Falk	Ledamot	2023-02-13	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingvar Hedengård , Diane Engström, Zeljka Bedzetovic och Sava Nedeljkovic.

Styrelsen har under året hållit 14 stprotokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Arvidsson, Ingvar Hedengård och Susanne Kammarfelt.

Revisorer har varit: Berndt Karlsson med Maivor Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ingvar Hedengård (sammankallande), Arne Arvidsson, Diane Engström, Susanne Kammarfelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-03-18 1:a beslut antagande nya stadgar 15 st röstberättigade medlemmar deltog.
På ordinarie stämma 2024-05-27 antogs nya stadgar 2:a beslutet enhälligt dock ej ännu ej registrerade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-10-10.

Vid informationsmöte har information om framtida källsortering skall stå klart 2027, samt eventuella energisparåtgärder på längre sikt presenterats. Utredning om placering av hjärtstartare i området pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Skärmtak bilparkering 136 platser.
2012	Relining av avloppstammar .
2013	Nya säkerhetsdörrar och lås.
2017	Relining av avloppssystem samt nya undercentraler fjärrvärme.
2018	Fasadrenovering fogar samt toppbeläggning av asfaltsytor.
2019	Energideklaration samt OVK.
2020	Relining avloppstammar. Bokningssystem till samtliga tvättstugor.
2021	Relining av dagvattenbrunnar samt nytt passagesystem till trapphusen.
2023	Fönsterbyte samt byte av entrépartier.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2028	Byte av förrådsdörrar har påbörjats. Målning och underhåll av källare samt trapphus. Översikt av stammar samt fastigheternas yttertak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 238 och under året har det tillkommit 11 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	59	59	117	119	136
Skuldsättning, kr/kvm	1 638	1 676	1 271	340	350
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 720	1 760	1 335	357	367
Räntekänslighet, %	2	3	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	262	221	215	212	197
Årsavgifter, kr/kvm	713	656	641	628	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	717	657	640	631	611
Nettoomsättning, tkr	11 377	10 423	10 158	10 012	9 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	-557	-387	904	176	745
Soliditet, %	35	36	42	65	65

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgift.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för drift (vatten) , reparationer och fastighetskötsel.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 395 119 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 59kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% höjda avgifter inför 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 134 700	0	0	1 134 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 411 184	0	-145 233	8 265 951
S:a bundet eget kapital, kr	9 545 884	0	-145 233	9 400 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 712 571	-387 335	145 233	7 470 469
Årets resultat, kr	-387 335	387 335	-556 846	-556 846
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 325 236	0	-411 613	6 913 623
S:a eget kapital, kr	16 871 120	0	-556 846	16 314 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 233 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	7 325 236
Årets resultat, kr	-556 846
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 233
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 913 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 913 623

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	11 376 840	10 423 013
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 376 840	10 423 013
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 423 726	-5 604 425
Underhåll enligt plan	Not 4	-343 233	-164 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-702 495	-641 434
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-2 196 754	-2 193 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 154 573	-1 154 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 820 781	-9 757 950
RÖRELSERESULTAT		556 059	665 063
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 331	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 114 236	-1 052 123
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-450
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 112 905	-1 052 398
ÅRETS RESULTAT		-556 846	-387 335



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	43 047 145	44 036 976
Inventarier och installationer	Not 10	611 335	776 077
Pågående nyanläggningar	Not 11	374 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 032 980	44 813 053
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 033 480	44 813 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 600	0
Avräkningskonto HSB		1 663 417	1 971 533
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 273	3 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	328 865	261 086
Summa kortfristiga fordringar		2 009 155	2 236 213
Kassa och bank			
Kassa		0	2 199
Bank	Not 15	24 892	109 696
Summa kassa och bank		24 892	111 895
Summa omsättningstillgångar		2 034 047	2 348 108
SUMMA TILLGÅNGAR		46 067 527	47 161 661

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 134 700	1 134 700
Fond för yttre underhåll	8 265 951	8 411 184
Summa bundet eget kapital	9 400 651	9 545 884
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 470 469	7 712 571
Årets resultat	-556 846	-387 335
Summa fritt eget kapital	6 913 623	7 325 236
Summa eget kapital	16 314 275	16 871 121
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 13 109 000	16 134 000
Summa långfristiga skulder	13 109 000	16 134 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 891 000	10 476 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 291 134	1 205 597
Leverantörsskulder	413 341	360 395
Aktuell skatteskuld	Not 18 14 580	11 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 391 356	396 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 642 842	1 705 731
Summa kortfristiga skulder	16 644 253	14 156 540
Summa skulder	29 753 253	30 290 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 067 527	47 161 661

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	556 059	665 063
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 154 573	1 154 573
	1 710 632	1 819 636
Erhållen ränta	1 331	175
Erlagd ränta	-1 136 285	-1 064 262
Övriga poster	0	-450
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	575 678	755 099
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 058	-3 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	94 762	125 488
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	589 382	876 664
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-374 500	-8 671 960
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-79 897
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-374 500	-8 751 857
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-610 000	6 430 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-610 000	6 430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-395 118	-1 445 193
Likvida medel vid årets början	2 083 428	3 528 622
Likvida medel vid årets slut	1 688 309	2 083 428
	-395 119	-1 445 193

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:	20 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Arsavgifter bostäder	10 783 392	9 924 657
Hysesintäkt garage och bilplatser	686 010	561 420
Hysesintäkt övrigt	98 950	73 060
Avsatt till inre fond	-226 739	-226 739
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 440	33 754
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 786	56 861
	11 376 840	10 423 013

I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-368 012	-229 912
El	-390 604	-312 796
Uppvärmning	-2 574 309	-2 364 577
Vatten	-1 190 213	-824 828
Renhållning	-284 657	-285 649
Bevakningskostnader	-102 576	-94 972
TV, bredband, iptelefoni	-754 044	-753 954
Serviceavtal	-16 681	-16 075
Förvaltningskostnader	-234 995	-186 557
Försäkringar	-191 551	-199 289
Fastighetsskatt	-295 730	-288 350
Övriga driftskostnader	-20 353	-47 466
	-6 423 726	-5 604 425

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll bostäder	0	-10 000
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-48 750
Underhåll installationer	-284 953	-10 750
Underhåll huskropp utvändigt	-46 250	0
Underhåll övrigt	-12 030	-94 652
	-343 233	-164 152

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 200	-17 375
Övriga förvaltningskostnader	-408 202	-373 733
Kostnader överlåtelse och panter	-26 566	-35 777
Föreningsverksamhet	-6 285	-6 088
Kontorsutrustning och -material	-13 736	-10 879
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-71 554	-56 933
Konsulter	-8 500	-11 516
Förbrukningsinventarier	-53 132	-35 133
Medlemsavgifter HSB	-76 360	-69 904
Stämma och styrelse	-16 960	-24 096
	-702 495	-641 434
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-188 798	-171 303
Löner för anställda	-1 014 034	-1 034 153
Vicevärdsarvode	-176 888	-168 295
Övriga personalkostnader	-21 016	-17 782
Revisionsarvode	-8 500	-8 000
Sociala avgifter	-448 285	-448 779
Uttagsskatt	-339 233	-345 055
	-2 196 754	-2 193 366
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-989 831	-989 831
Installationer och inventarier	-164 742	-164 742
	-1 154 573	-1 154 573
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-450
	0	-450

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 948 267	39 106 639
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 289 646
Årets investering byggnader	0	26 131 274
Ingående anskaffningsvärde mark	542 351	542 351
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	236 535	236 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 727 153	64 727 153

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 453 642	-20 753 457
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	1 289 646
Årets avskrivningar byggnader	-989 831	-989 831
Ingående avskrivningar markanläggningar	-236 535	-236 535
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 680 008	-20 690 177

Utgående redovisat värde

43 047 145

44 036 976

Redovisade värden byggnader

42 504 794

43 494 625

Redovisade värden mark

542 351

542 351

Fastighetsbeteckning: Norrskogen 1,3,4,5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	90 000 000	28 000 000	118 000 000	118 000 000
Lokaler	1970	70 000	163 000	233 000	233 000
		90 070 000	28 163 000	118 233 000	118 233 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 141 200	28 141 200
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	28 141 200	28 141 200

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 363 544	2 283 647
Årets investeringar	0	79 897
Utgående anskaffningsvärden	2 363 544	2 363 544

Ingående avskrivningar

-1 587 467

-1 422 725

Årets avskrivningar

-164 742

-164 742

Utgående avskrivningar

-1 752 209

-1 587 467

Utgående redovisat värde

611 335

776 077

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	17 459 314
Årets Investering	374 500	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-17 459 314
Utgående värde pågående nyanläggningar	374 500	0

Pågående nyanläggningar avser byte av samtliga förrådsdörrar , planeras vara klart till 2025

Till en total utgift om ca 750 000 kr där nyttjandeperioden är beräknad till 30 år

		2024-12-31	2023-12-31			
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	7 273	3 594			
		7 273	3 594			
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetalad försäkring	35 960	33 609			
	Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	56 105	125 673			
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	125 689	0			
	Förutbetalad administration	78 321	76 360			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 789	25 444			
		328 865	261 086			
Not 15	BANK					
	Handelsbanken	24 892	109 696			
		24 892	109 696			
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek AB		4,10%	2025-12-01	4 464 000	93 000
	Stadshypotek AB		4,37%	2026-03-01	3 184 500	66 000
	Stadshypotek AB		4,94%	2026-09-30	2 475 000	75 000
	Stadshypotek AB		5,08%	2025-09-30	1 475 000	75 000
	Stadshypotek AB		3,01%	2028-12-01	3 216 000	67 000
	Stadshypotek AB		4,23%	2028-03-01	4 535 500	94 000
	Stadshypotek AB		4,11%	2025-06-30	6 650 000	140 000
					26 000 000	610 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 109 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld					302 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					12 589 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					12 891 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,16%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 440 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					22 950 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 17	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde	1 205 597				1 157 104
	Avsättning	226 739				226 739
	Uttag	-141 202				-178 246
		1 291 134				1 205 597

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	14 580	11 887
Slutskatteskuld föregående år	0	65
	14 580	11 952
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	339 233	345 055
Personalens källskatt	23 384	23 800
Arbetsgivaravgifter	28 739	28 010
	391 356	396 865
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	17 205	50 005
Upplupen semesterskuld	138 397	135 744
Upplupna sociala avgifter	48 143	61 234
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	398 246	442 035
Upplupna räntekostnader	55 916	77 965
Upplupen revision	19 600	17 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	961 748	915 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 587	6 228
	1 642 842	1 705 731
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	20 227	19 560

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Ame Arvidsson	 Diane Engström	 Ingvar Hedengård
..... Leif Jonsson	 Sava Nedeljkovic	 Susanne Kammarfelt
..... Zeljka Bedzetovic		

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

Berndt Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn, org.nr. 732800-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 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 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. 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 Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berndt Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGVAR HEDENGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:10:45



LEIF JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:10:08



SAVA NEDELJKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 13:28:58



ARNE ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:48:39



SUSANNE KAMMARFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:57:19



ZELJKA BEDZETOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:19:01



DIANE ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:50:51



BERNDT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:43:20



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:56:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNDT KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:45:50



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:55:47



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.

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.