



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Norrgården i Sävsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö

Org. nr. 727500-0508

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 Sävsjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Storken 14 i Sävsjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Östra Esplanaden 43 A-F.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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	Bostadsrätt	9	st	1	Rok	391	m²
		18	st	2	rok	1 161	m²
		18	st	3	rok	1 440	m²
		45	st			2 992	m²
Garage Bilplatser	Hyresrätt	18	st				
	Hyresrätt	21	st				
		39	st				
Totalt		84	st			2 992	m²

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

- Nytt staket uppsatt bakom ingång A & B (2023)
- Byte av tvättmaskin
- Byte av panel och dörrar på cykelförråd (2022)
- Renovering av tvättrum samt toaletten i tvättstugan (2022)
- Montering av staket mellan gräsyta och gångbana (2022)
- Installation av ny värmeanläggning, i syfte av att sänka energikostnaderna (2022)
- OVK besiktning (2021)
- Byte av tvättmaskin (2020)
- Byte av panel samt målning av tvättstuga (2020)
- Byte av kulvert samt asfaltering (2019)
- Monterat fallskydd på taket (2019)
- Byte av fläktar i ingång C & F (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av takfläktar
- Portkoder till 6st trapphus installerade
- Inköp av hjärtstartare

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en egen 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för löpande underhåll samt fortsätta att byte ut belysningsarmaturerna i trapphusen.

Därefter kommande större underhåll:

- Stambyte
- Byte av balkongplåt och räcke med möjlighet till inglasning för enskild medlem egen bekostnad

Fastighetsbesiktning utfördes 2024-03-05. Besiktningen avser lekparken, brandluckor och allmän okulär kontroll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 7,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4,2 % fr o m 2025-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 18 (11) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 (47) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Thomas Klasson	ordförande
Ingemar Karlsson	vice ordförande
Eddie Windborg	sekreterare
Heidi Johansson	ledamot
Anneli Magnusson	ledamot
Jan Sparv	ledamot
Laila Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Heidi Johansson, Annelie Magnusson och Thomas Klasson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eddie Windborg, Jan Sparv, Thomas Klasson och Anneli Magnusson, två i förening.

Vicevärd har varit Jan Sparv.

Revisor har varit Isidora Vakaricic, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Eddie Windborg med Ingemar Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 855	1 761	1 642	1 629	1 588
Res. efter finansiella poster, tkr	93	306	175	136	32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	612	575	463	454	445
Skuldsättning kr/kvm	251	255	408		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	251	255	408		
Sparande per kvm	133	150	122		
Räntekänslighet, %	0,4	0,4	0,7		
Energikostnad per kvm	253	215	201		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	93		

*) 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	224 100	0	1 178 433	666 428	306 233
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				306 233	-306 233
				972 661	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			150 000	-150 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-185 299	185 299	
Årets resultat					92 667
Belopp vid årets slut	224 100	0	1 143 134	1 007 960	92 667

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 007 960
Årets resultat	92 667
	<u>1 100 627</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 100 627</u>
	1 100 627

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 143 134 kr.

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	1 855 259	1 761 411
Summa rörelsens intäkter		1 855 259	1 761 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 139 256	-1 016 003
Periodiskt underhåll		-185 299	-22 586
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 125	-30 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-335 973	-277 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-120 931	-120 931
Summa rörelsens kostnader		-1 813 584	-1 466 860
Rörelseresultat		41 675	294 552
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 421	27 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 429	-15 929
Summa finansiella poster		50 992	11 681
Årets resultat		92 667	306 233

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	1 409 424	1 512 409
Mark		105 500	105 500
Markanläggningar	Not 7	62 090	70 960
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	27 228	36 304
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	73 313	0
		<u>1 677 554</u>	<u>1 725 173</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 678 054</u>	<u>1 725 673</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	100
Avräkningskonto HSB Göta		753 318	1 527 805
Övriga fordringar	Not 10	54 456	46 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	130 308	76 078
		<u>938 082</u>	<u>1 650 281</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		42 800	9 565
		<u>42 800</u>	<u>9 565</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 280 881</u>	<u>2 159 846</u>
Summa tillgångar		<u>3 958 936</u>	<u>3 885 518</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	224 100	224 100
Fond för yttre underhåll	1 143 134	1 178 433
	<u>1 367 234</u>	<u>1 402 533</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 007 960	666 428
Årets resultat	92 667	306 233
	<u>1 100 627</u>	<u>972 661</u>
Summa eget kapital	<u>2 467 861</u>	<u>2 375 194</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 742 885	752 385
	<u>742 885</u>	<u>752 385</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 500	9 500
Leverantörsskulder	76 997	139 235
Skatteskulder	2 065	1 849
Fond för inre underhåll	342 420	312 704
Övriga skulder	Not 14 14 184	15 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 303 024	279 207
	<u>748 190</u>	<u>757 939</u>
Summa skulder	<u>1 491 075</u>	<u>1 510 324</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 958 936</u>	<u>3 885 518</u>

	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	92 667	306 233
Avskrivningar	120 931	120 931
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	213 598	427 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 288	-21 513
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 749	36 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	141 561	442 008
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-73 314	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	45 380
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-73 313	45 380
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-9 500	-458 894
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 500	-458 894
Årets kassaflöde	58 748	28 494
Likvida medel vid årets början *)	2 037 370	2 099 635
Likvida medel vid årets slut *)	2 096 118	2 037 370

*) 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	2,0
Markanläggning	6,7
Inventarier	2,5

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 slutförfalldag 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.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 918 583 kr (1 918 583 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
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	1 579 608	1 469 448
	Hyror	65 900	66 000
	Värmeintäkter	251 532	251 532
	Övriga intäkter	9 574	25 282
	Bruttoomsättning	1 906 614	1 812 262
	Hysesbortfall	-4 855	-4 350
	Avsatt till inre fond	-46 500	-46 500
		1 855 259	1 761 411
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	22 197	25 293
	Reparationer	13 360	11 076
	El	49 316	56 524
	Uppvärmning	528 855	431 615
	Vatten	179 399	156 301
	Sophämtning	61 338	60 713
	Kabel-TV, internet	73 683	78 302
	Övriga avgifter	55 526	46 988
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 615	39 615
	Förvaltningsarvoden	99 138	94 809
	Övriga driftskostnader	16 830	14 767
		1 139 256	1 016 003
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 125	11 000
	Medlemsavgifter	19 000	19 000
		32 125	30 000

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	Innev. år		Föreg. år
Män	1	1	1
Förtroendevalda			
Styrelsearvode	18 400	1 300	
Vicevärdsarvode	15 000	15 000	
Revisorsarvode	1 600	0	
Sociala kostnader	7 264	5 121	
	42 264	21 421	
Övriga anställda			
Löner och ersättningar	215 070	185 696	
Sociala kostnader	78 111	69 166	
Övriga personalkostnader	528	1 056	
	293 709	255 919	
Totalt		335 973	277 340
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
<u>Avskrivningar</u>			
Byggnader	102 985	102 985	
Inventarier	9 076	9 076	
Markanläggningar	8 870	8 870	
	120 931	120 931	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2050	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 955 460	4 955 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 955 460	4 955 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 443 051	-3 340 066
Årets avskrivningar	-102 985	-102 985
Utgående avskrivningar	-3 546 036	-3 443 051
Utgående bokfört värde	1 409 424	1 512 409
Taxeringsvärde för Storken 14		
Byggnad - bostäder	10 400 000	10 400 000
	10 400 000	10 400 000
Mark - bostäder	2 805 000	2 805 000
	2 805 000	2 805 000
Taxeringsvärde totalt	13 205 000	13 205 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	133 050	133 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 050	133 050
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 090	-53 220
Årets avskrivningar	-8 870	-8 870
Utgående avskrivningar	-70 960	-62 090
Bokfört värde	62 090	70 960
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	152 683	107 303
Årets investeringar	0	45 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 683	152 683
Ingående avskrivningar	-116 379	-107 303
Årets avskrivningar	-9 076	-9 076
Utgående avskrivningar	-125 455	-116 379
Bokfört värde	27 228	36 304
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	73 313	0
Utgående anskaffningsvärde	73 313	0
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	28 574	28 574
Skattekonto	25 882	17 724
	54 456	46 298
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 308	0
Förutbetalda kostnader	0	72 900
Upplupna intäkter	0	3 178
	130 308	76 078

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Göta ek för BOLAG	2024-02-04	2025-02-04
HSB Göta ek för BOLAG	2024-04-04	2025-04-04
	Löptid	Ränta
	12 mån	4,20%
	12 mån	3,90%
		Belopp
		800 000
		500 000
		1 300 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	292724	1,89%	2029-09-01	752 385	9 500
				752 385	9 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					742 885
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					704 885
Kortfristig del av långfristig skuld				9 500	9 500
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 9 500kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 785 000	3 785 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	5 949	3 034
Arbetsgivaravgifter	8 235	4 958
Övriga kortfristiga skulder	0	7 453
	14 184	15 445

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	149 571	114 669
Förutbetalda hyror och avgifter	153 453	164 538
	303 024	279 207

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sävsjö

Anneli Magnusson

Eddie Windborg

Heidi Johansson

Ingemar Karlsson

Isidora Vakaricic

Jan Sparv

Laila Fransson

Thomas Klasson

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

Isidora Vakaricic
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö, org.nr. 727500-0508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Sävsjö 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Norrgården i Sävsjö 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 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.

Sävsjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isidora Vakaricic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

THOMAS KLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:43:42



LAILA FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:50:04



HEIDI JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:40:03



JAN SPARV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:40:58



EDDIE WINDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:52:59



ANNELI MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 19:08:47



INGEMAR KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:11:01



ISIDORA VAKARICIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 06:25:02



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:29:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ISIDORA VAKARICIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 06:27:17



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:30:00



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.