



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norrbacka i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrbacka i Skara med säte i Skara org.nr. 716410-3835 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-23.

Föreningen är senast energideklarerad år 2021.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland för administrativ förvaltning.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skara Skaraberg 2:7	1983-12-15	1982
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 582
21	garageplatser (upplåtna med hyresrätt men obligatoriska)	336
Totalt 42 objekt		1 918

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen har även två stycken laddningsplatser för elbilar samt en kvartersgård (med skyddsrum i källarplanet).

Adresser är Åkerstigen 64-78 och Åkerstigen 179-181 i Skara.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ida Litter	Ordförande
Gordana Lukic	Sekreterare
Kurt Knutsson	Ledamot
Ewa-Britt Ståhl	Ledamot
Lars Niklasson	Ledamot, HSB
Jan-Åke Fredriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ida Litter, Jan-Åke Fredriksson och Kurt Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ewa-Britt Ståhl, Jan-Åke Fredriksson, Gordana Lukic och Ida Litter.

Revisorer har varit: Jesper Hovbjer med Trine Madsen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linda Andersson (sammankallande) och Eldiana Al Khaleb, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Kurt Knutsson varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman tog man andra beslutet om att antaga nya stadgar (normalstadgar).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-04-01 med 3%. En höjning av årsavgiften med 2% per 2025-04-01 är också 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 2024-02-28.

.....

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2010	Renovering ventilation
2014	Målerientreprenad
2020	Takbehandling
2021-2022	Fönster- och dörrbyten
2024-2025	Upprustning av kvartersgården

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Målningsentreprenad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	262	260	303	252	317
Skuldsättning, kr/kvm	2 679	2 809	3 140	3 204	3 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 250	3 406	3 807	3 885	3 971
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	92	71	67	69	70
Årsavgifter, kr/kvm	909	880	848	836	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	761	726	713	693	682
Nettoomsättning, tkr	1 445	1 389	1 339	1 328	1 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	247	268	200	211
Soliditet, %	40	39	34	32	30

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta). Värmen i respektive bostad faktureras respektive boende, garagen är kallgarage.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Garagen som är obligatoriska samt avgifter för informationsöverföringen (data/tv) är inräknade.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	255 300	0	0	255 300
Underhållsfond, kr	2 108 079	0	163 464	2 271 543
S:a bundet eget kapital, kr	2 363 379	0	163 464	2 526 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	995 867	246 825	-163 464	1 079 228
Årets resultat, kr	246 825	-246 825	128 354	128 354
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 242 692	0	-35 110	1 207 582
S:a eget kapital, kr	3 606 071	0	128 354	3 734 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 282 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 536 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	1 242 692
Årets resultat, kr	128 354
Reservation till underhållsfond, kr	-282 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 536
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 207 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 207 582
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	128 354 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	-282 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	118 536 kr
Resultat efter fondförändring (Överföring till balanserat resultat)	- 35 110 kr

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	1 445 143	1 388 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 679	3 826
Summa Rörelseintäkter		1 458 823	1 392 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-690 255	-513 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 205	-48 446
Personalkostnader	Not 6	-103 689	-86 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 566	-252 467
Summa Rörelsekostnader		-1 094 715	-900 547
Rörelseresultat		364 108	492 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 275	1 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 029	-246 773
Summa Finansiella poster		-235 754	-245 287
Resultat efter finansiella poster		128 354	246 825
Resultat före skatt		128 354	246 825
Årets resultat		128 354	246 825



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 132 441	8 385 137
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	25 113	27 983
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 157 554	8 413 120
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 158 054	8 413 620

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 547	2 363
Aktuell skattefordran		0	561
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 113 988	881 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 461	37 161
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 173 996	921 947
Summa Omsättningstillgångar		1 173 996	921 947
Summa Tillgångar		9 332 050	9 335 567



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	255 300	255 300
Fond för yttre underhåll	2 271 543	2 108 079
Summa Bundet eget kapital	2 526 843	2 363 379

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 079 228	995 867
Årets resultat	128 354	246 825
Summa Fritt eget kapital	1 207 581	1 242 692

Summa Eget kapital	3 734 424	3 606 071
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	2 322 734
Summa Långfristiga skulder		0	2 322 734

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 138 452	3 065 718
Leverantörsskulder		125 617	33 486
Skatteskulder		7 280	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	69 594	67 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	256 683	239 576
Summa Kortfristiga skulder		5 597 625	3 406 762

Summa Skulder		5 597 625	5 729 496
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 332 050	9 335 567
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 108	492 112
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 566	252 467
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	255 566	252 467
Erhållen ränta	1 275	1 486
Erlagd ränta	-245 086	-212 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 863	533 107
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 314	23 160
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	139 964	-58 438
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	165 278	-35 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 141	497 829
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-28 700
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-28 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-250 000	-634 282
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-634 282
Årets kassaflöde	291 141	-165 153
Likvida medel vid årets början	816 750	981 903
Likvida medel vid årets slut	1 107 891	816 750



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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: 0-100 år.

Avskrivningstid på installationer: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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 7 273 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 319 403	1 275 009
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 136	80 136
	Årsavgifter garage och bilplatser	37 800	37 800
	Laddning elbilar	13 805	1 890
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 451 144	1 394 835
	Avsatt till inre fond	-6 000	-6 000
	<i>Summa</i>	-6 000	-6 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 445 143	1 388 835
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 600	0
	Övriga sekundära intäkter	4 079	3 826
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 679	3 826
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-4 932	-3 983
	Snö och halk-bekämpning	-42 438	-75 240
	Reparationer	-71 254	-34 192
	Planerat underhåll	-118 536	0
	EI	-40 328	-31 928
	Uppvärmning	-15 488	-14 878
	Vatten	-89 356	-64 741
	Sophämtning	-37 800	-30 299
	Fastighetsförsäkring	-30 467	-27 951
	TV/bredband	-89 553	-89 512
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-76 283	-68 438
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 821	-71 963
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-690 255	-513 124

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 502	-9 659
	Kontorsmaterial	-1 617	-2 937
	Extern revision	-13 125	-16 700
	Konsultkostnader	-4 106	-2 950
	Medlemsavgifter	-14 375	-13 739
	Föreningsverksamhet	-667	-1 962
	Övriga förvaltningskostnader	-812	-500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 205	-48 446
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 648	-30 156
	Revisionsarvode	-3 972	-2 300
	Vicevärd	-40 200	-40 200
	Övriga arvoden	-9 378	-3 200
	Sociala avgifter	-17 741	-10 654
	Utbildning	-750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 689	-86 510
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-252 696	-251 750
	Avskrivning på installationer	-2 870	-717
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-255 566	-252 467

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 259 662	10 259 662
	Ingående anskaffningsvärde mark	654 094	654 094
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	10 913 756	10 913 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 528 619	-2 276 869
	Årets avskrivningar	-252 696	-251 750
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 781 315	-2 528 619
	Utgående redovisat värde	8 132 441	8 385 137
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 832 000	6 593 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 339 000	2 532 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	10 171 000	9 125 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 690 000	9 690 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 690 000	9 690 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	28 700	0
	Årets investeringar	0	28 700
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	28 700	28 700
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-717	0
	Årets avskrivningar	-2 870	-717
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 587	-717
	Utgående redovisat värde	25 113	27 983
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 107 891

816 750

Övriga fordringar

6 097

51 334

*Summa Övriga fordringar***1 113 988****868 084**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

31 838

30 467

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 623

6 694

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***50 461****37 161**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

4,19%

2025-10-30

2 322 734

100 000

Stadshypotek AB

4,25%

2025-01-02

2 815 718

150 000

5 138 452**250 000**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

5 138 452

Kortfristig del

5 138 452

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

250 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,22%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter

1 347

1 347

Inre fond

68 246

66 636

*Summa Övriga skulder***69 594****67 983**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

115 068

106 618

Upplupna räntekostnader

45 472

53 529

Övriga upplupna kostnader

96 143

79 429

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***256 683****239 576**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrbacka i Skara, org.nr. 716410-3835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrbacka i Skara 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 Norrbacka i Skara 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.

Skara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jesper Hovbjer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

IDA LITTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:14:50



EWA-BRITT STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:18:27



JAN-ÅKE FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 12:32:10



LARS NIKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 17:11:01



KURT KNUTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:42:10



GORDANA LUKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 17:44:51



JESPER HOVBJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:49:20



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:10:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JESPER HOVBJER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:50:46



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:10:58



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.