



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Norreport i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrreport i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0376 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

Föreningen äger och förvaltar

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1945 på fastigheten Plantskolan 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kyrkogårdsgatan 27A-B i Ystad.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plantskolan 11	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	928
Totalt 16 objekt		928

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 4 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Kerstin Saxell	Ordförande	
Anja Kjelsson	Ordförande	2024-06-13
Ronald Andersson	Ledamot	2024-06-13
Anna Rasegård	Ledamot	
Madeleine Magnusson	Ledamot	
Fredrik Magnusson	Ledamot	2024-06-13
Kim Nordin	Ledamot	2024-06-13
Linda Lindsjö	Ledamot	2024-05-31
Henrik Lindström	Ledamot	2024-06-13
Mark Gilbjerg	Ledamot	

Firman tecknas två i förening av Anna Rasegård, Madeleine Magnusson och Kerstin Saxell.

Revisorer har varit: Annika Örn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Anställda: Ronald Andersson, Vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-09-16.

Besiktning

Vid besiktningen lades förslag fram om att genomföra flera statusbesiktningar, bland annat av rör i mark, avloppsstammar samt gren- och stickledning i lägenheter, likaså av tak och vind. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Denna plan, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder för föreningens fastighet de kommande 60 åren, inklusive när de beräknas genomföras och vilka kostnader som uppskattas i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har mindre reparationer förekommit, som t ex lagning av läckage efter översvämning i källaren.

OVK-kontroll har genomförts och nytt avtal gällande portlås har skrivits med Tele 2.

I slutet av året genomfördes den lagstadgade elbesiktningen, och dokumentation upprättades för att möjliggöra fortlöpande egna kontroller.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Vattenfall	elavtal
Ystad energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Tele 2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Presto	Brandskydd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2010 Stambyte för vatten och avlopp samt badrumsrenovering.

År 2016 Byte av balkongfronter och elcentraler.

År 2017 Byte av låssystem.

År 2021 Omfogning av skorsten, monterat ny taklucka och målning av tvättstugan.

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

Under 2025 kommer statuskontroller av rör i mark, avloppsstammar samt gren- och stickledningar i lägenheter att utföras.

2025 planeras fuktmätning och statusbedömning av källarens östra gavel och blästring av trappräcket ner till till källaren. För att få ner utgifter har det tagits beslut om att vi själva fixar mindre underhåll som t ex att måla cykelförråd och laga betongtrappa ner till källaren på gemensam trädgårdsdag.

2025-2026 är besiktning av tak och vind planerat.

Takbyte planeras inom en femårsperiod, om den kommande besiktningen visar att det är nödvändigt.

2026 planeras stamspolning och helmålning av källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	228	391	315	188	159
Skuldsättning, kr/kvm	2 550	2 550	2 550	2 849	2 859
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 550	2 550	2 550	2 849	2 859
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	229	176	176	190	164
Årsavgifter, kr/kvm	786	771	749	734	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	86	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	902	876	858	0
Nettoomsättning, tkr	847	830	812	796	783
Resultat efter finansiella poster, tkr	37	229	142	14	16
Soliditet, %	31	31	26	21	21

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 och lokalyta). I årsavgiften ingår ej el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 440	0	0	14 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	82 178	0	750	82 928
S:a bundet eget kapital, kr	96 618	0	750	97 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	785 514	229 451	-750	1 014 215
Årets resultat, kr	229 451	-229 451	37 204	37 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 014 965	0	36 454	1 051 419
S:a eget kapital, kr	1 111 583	0	37 204	1 148 787

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 250 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	1 014 965
Årets resultat, kr	37 204
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 051 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 051 419

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	847 206	830 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	6 959
Summa Rörelseintäkter		847 206	837 036

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-503 011	-352 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 098	-36 689
Personalkostnader	Not 6	-60 428	-60 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-133 204	-133 204
Summa Rörelsekostnader		-730 740	-583 381

Rörelseresultat**116 467** **253 655****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 551	9 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 814	-34 117
Summa Finansiella poster		-79 263	-24 204

Resultat efter finansiella poster**37 204** **229 451****Resultat före skatt****37 204** **229 451****Årets resultat****37 204** **229 451**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 2 303 110 2 436 314

*Summa Materiella anläggningstillgångar***2 303 110 2 436 314****Summa Anläggningstillgångar****2 303 110 2 436 314**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Not 9 7 888 8 544

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 32 565 12 941

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 9 284 8 994

*Summa Kortfristiga fordringar***49 737 30 479**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 500 000 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***500 000 500 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 817 520 637 561

*Summa Kassa och bank***817 520 637 561****Summa Omsättningstillgångar****1 367 256 1 168 040****Summa Tillgångar****3 670 366 3 604 353**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 440	14 440
Fond för yttre underhåll	82 928	82 178
Summa Bundet eget kapital	97 368	96 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 014 215	785 514
Årets resultat	37 204	229 451
Summa Fritt eget kapital	1 051 418	1 014 965

Summa Eget kapital

1 148 786

1 111 583

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 646 000
Summa Långfristiga skulder		0	1 646 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 366 000	720 000
Leverantörsskulder	20 718	17 235
Övriga kortfristiga skulder	804	543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 058	108 993
Summa Kortfristiga skulder	2 521 580	846 771

Summa Skulder

2 521 580

2 492 771

Summa Eget kapital och skulder

3 670 366

3 604 353

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 116 467 253 655

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 133 204 133 204

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **133 204 133 204**

Erhållen ränta 19 623 7 591

Erlagd ränta -96 515 -30 200

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

172 778 364 250

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -12 5 786

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 26 511 -5 655

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **26 499 131**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

199 277 364 380

Årets kassaflöde

199 277 364 380

Likvida medel vid årets början 1 144 844 780 463

Likvida medel vid årets slut 1 344 121 1 144 844

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	729 792	715 488
	Hyror förbrukningsbaserad	112 272	112 272
	Övriga primära intäkter	5 142	2 317
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	847 206	830 077
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	847 206	830 077
	I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	6 959
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	6 959
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Reparationer	-85 655	-33 932
	Planerat underhåll	-41 250	0
	EI	-32 226	-24 533
	Uppvärmning	-125 154	-88 647
	Vatten	-55 525	-50 289
	Sophämtning	-44 842	-42 716
	Fastighetsförsäkring	-12 069	-9 401
	Kabel-TV och bredband	-23 241	-22 398
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 080	-25 424
	Förvaltningsavtalskostnader	-56 968	-55 165
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-503 011	-352 503
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 448	-3 786
	Extern revision	-12 838	-19 500
	Medlemsavgifter	-5 800	-5 800
	Föreningsverksamhet	-225	-1 350
	Övriga förvaltningskostnader	-7 786	-6 253
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-34 098	-36 689

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 200	-29 400
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-22 050	-16 200
	Sociala avgifter	-10 178	-13 385
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-60 428	-60 985
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	-133 204	-133 204
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-133 204	-133 204
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 910 395	4 910 395
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 910 395	4 910 395
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 474 081	-2 340 878
	Årets avskrivningar	-133 204	-133 204
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 607 285	-2 474 081
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 303 110	2 436 314
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 320 000	2 320 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	9 120 000	9 120 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 229 000	3 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 229 000	3 229 000
Not 9	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	7 888	8 544
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	7 888	8 544

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	26 601	7 283		
	Övriga fordringar	5 964	5 658		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	32 565	12 941		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	3 099	2 772		
	Upplupna ränteintäkter	2 250	2 322		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 935	3 900		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	9 284	8 994		
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	500 000	500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000		
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	817 520	637 561		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	817 520	637 561		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,51%	2025-12-01	926 100	0
	Stadshypotek AB	3,82%	2025-12-30	719 900	0
	Stadshypotek AB	4,07%	2025-02-27	720 000	0
				2 366 000	0
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 366 000	
	Kortfristig del			2 366 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,17%	
	Finns swap-avtal			Nej	

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 Brf Norrreport i Ystad, org.nr. 748000-0376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrreport i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Norreport i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Örn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KERSTIN SAXELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:35:03



ANNA RASEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:10:25



MARK GILDBJERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:47:14



MADELEINE MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:20:07



ANNIKA ÖRN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:48:02



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:36:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNIKA ÖRN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:49:50



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:36:20



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.