



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrevall 2 i Ystad

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrevall 2 i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0798 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ystad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Agnes 20	1951-01-01	1951
Agnes 22	1954-01-01	1955

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 534
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	241
2	lokaler (hyresrätt)	92
Totalt 49 objekt		2 867

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 26 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annika Örn	Ordförande
Roland Nilsson	Ledamot
Carl Palmaer	Ledamot
Kerstin Wallner	Ledamot
Monica Neij	Ledamot
Linda Lindsjö	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl Palmaer och Monica Neij.

Firman tecknas två i förening av Carl Palmaer, Kerstin Wallner och Annika Örn.

Föreningsstämman har inte valt någon förtroendevald revisor.

Hela granskningen har utförts av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Victor Lindgren, vald vid föreningsstämman.

Anställda av föreningen på deltid: Sven Wallin, vicevärd och Lena Westerberg, städerska.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 . På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående antagande av nya stadgar hölls 2023-12-05. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

Extra föreningsstämma angående antagande av nya stadgar hölls 2024-02-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Omläggning av ett lån. Lånet flyttades från SEB till Sparbanken Skåne på grund av lägre ränta. Placerat pengar 3 månader i taget för att få ränta på inestående medel.

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 2023-08-30.

Under året har föreningen köpt in en ny tvättmaskin och gjort en del ventilationsåtgärder.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	lordningställande av 3 st skyddsrum enligt MSB.
2016	Byte hiss.
2015	Byte termostater.
2013	Byte låssystem.
2012	Byte vattenstammar och relining avlopp.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målningsarbete på miljöhus och plank vid uteplatser.
2024	Byte av armaturer vid entréer och belysningsstolpar på gården.
2024-2025	Byte fjärrvärmecentral.
2024-2025	Byte av tak. Läckage i del av tak har upptäckts och därför kommer projekteringsarbetet för omläggning av taket att starta upp under 2024.
2025-2028	Byte av hissar.
2025-2028	Målning av trapphus.
2028	Byte dränering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	255	295	314	273	320
Skuldsättning, kr/kvm	2 864	2 896	2 930	2 964	2 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 958	2 992	3 027	3 062	3 097
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	203	175	177	165	169
Årsavgifter, kr/kvm	872	846	846	846	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	96	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	889	845	851	848	865
Nettoomsättning, tkr	2 481	2 422	2 430	2 427	2 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	380	506	143	377
Soliditet, %	32	31	29	26	24

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). El ingår inte i årsavgifter.

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	66 220	0	0	66 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	347 223	0	-60 438	286 784
S:a bundet eget kapital, kr	413 443	0	-60 438	353 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 206 269	380 143	60 438	3 646 851
Årets resultat, kr	380 143	-380 143	155 608	155 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 586 412	0	216 046	3 802 459
S:a eget kapital, kr	3 999 855	0	155 608	4 155 463

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 438 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	3 586 412
Årets resultat, kr	155 608
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 802 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 802 458

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 480 805	2 421 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 313	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 549 118	2 421 766
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 376 928	-1 088 675
Underhåll enligt plan	Not 5	-180 438	-71 722
Övriga externa kostnader	Not 6	-123 964	-155 495
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-292 198	-250 248
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-394 809	-394 809
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 368 338	-1 960 949
RÖRELSERESULTAT		180 780	460 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		87 413	17 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 585	-98 415
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-25 172	-80 674
ÅRETS RESULTAT		155 608	380 143



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 683 148	8 077 957
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 683 148	8 077 957
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 683 648	8 078 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		84 402	20 961
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	27 131	21 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 097	17 093
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		172 630	59 733
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 200 000	2 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 200 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	884 470	2 120 855
<i>Summa kassa och bank</i>		884 470	2 120 855
Summa omsättningstillgångar		5 257 100	4 680 587
SUMMA TILLGÅNGAR		12 940 747	12 759 044

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	66 220	66 220
Fond för yttre underhåll	286 784	347 223
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>353 004</u>	<u>413 443</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 646 851	3 206 269
Årets resultat	155 608	380 143
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 802 459</u>	<u>3 586 412</u>
Summa eget kapital	<u>4 155 463</u>	<u>3 999 855</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 858 400	5 233 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 858 400</u>	<u>5 233 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 348 400	3 068 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 36 141	40 468
Leverantörsskulder	154 000	69 282
Aktuell skatteskuld	Not 17 7 815	4 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 10 817	6 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 369 710	336 529
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 926 884</u>	<u>3 525 689</u>
Summa skulder	<u>8 785 284</u>	<u>8 759 189</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>12 940 747</u>	<u>12 759 044</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	180 780	460 817
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	394 809	394 809
	<u>575 589</u>	<u>855 626</u>
Erhållen ränta	79 392	15 389
Erlagd ränta	-112 752	-98 267
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>542 229</u>	<u>772 749</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 435	2 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	120 962	-20 876
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>621 756</u>	<u>754 253</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-300 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-94 700	-98 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-94 700</u>	<u>-98 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	527 056	356 253
Likvida medel vid årets början	4 641 815	4 285 562
Likvida medel vid årets slut	<u>5 168 872</u>	<u>4 641 815</u>
	527 056	356 253

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 185 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 860 120	1 805 916
Årsavgifter lokaler	263 208	255 540
Hysesintäkt lokaler	58 922	65 076
Konsumtionsavgift värme	295 404	286 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	8 434
	<u>2 480 805</u>	<u>2 421 766</u>
I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	68 313	0
	<u>68 313</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-326 457	-153 015
El	-133 855	-91 288
Uppvärmning	-323 945	-295 216
Vatten	-123 653	-114 817
Renhållning	-65 761	-55 943
TV, bredband, iptelefoni	-24 488	-23 892
Förvaltningskostnader	-237 503	-221 524
Försäkringar	-32 803	-30 076
Fastighetsskatt	-94 605	-91 455
Övriga driftskostnader	-13 858	-11 448
	<u>-1 376 928</u>	<u>-1 088 675</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-180 438	-71 722
	<u>-180 438</u>	<u>-71 722</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 500	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-26 203	-14 193
Kostnader överlåtelse och panter	-5 015	-9 253
Föreningsverksamhet	-4 494	0
Kontorsutrustning och -material	-6 879	-2 240
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 811	-24 076
Konsulter	-9 000	-78 119
Förbrukningsinventarier	-15 962	-1 740
Medlemsavgifter HSB	-15 100	-15 100
	<u>-123 964</u>	<u>-155 495</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	2	1
Arvode till styrelsen	-44 200	-44 200
Löner för anställda	-96 354	-101 151
Vicevärdarvode	-69 564	-53 580
Övriga arvoden	-18 000	-9 000
Övriga personalkostnader	-239	0
Revisionsarvode	-5 000	-2 500
Sociala avgifter	-58 842	-39 818
	<u>-292 198</u>	<u>-250 248</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-394 809	-394 809
	<u>-394 809</u>	<u>-394 809</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 856 946	18 556 946
Årets investering byggnader	0	300 000
Ingående anskaffningsvärde mark	95 171	95 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 952 117	18 952 117

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 874 160	-10 479 351
Årets avskrivningar byggnader	-394 809	-394 809
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 268 969	-10 874 160

Utgående redovisat värde 7 683 148 8 077 957

Redovisade värden byggnader	7 587 977	7 982 786
Redovisade värden mark	95 171	95 171

Fastighetsbeteckning: Agnes 20 och Agnes 22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971, 1975	23 800 000	9 400 000	33 200 000	33 200 000
Lokaler	1971, 1975	1 679 000	631 000	2 310 000	2 310 000
		25 479 000	10 031 000	35 510 000	35 510 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 829 000	13 829 000
varav i eget förvar	-950 000	-950 000
Summa ställda säkerheter	12 879 000	12 879 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	27 131	21 679
	27 131	21 679

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	8 392	7 629
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 202	6 042
Upplupna ränteintäkter	11 443	3 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 060	0
	61 097	17 093

3

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-04	1 500 000	1 500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-25	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-24	500 000	500 000
Fasträntekonto Sparbanken Skåne 3 mån	3,90%	2024-03-13	1 700 000	0
			4 200 000	2 500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	685 931	1 920 776
SEB företagskonto	198 539	200 079
	884 470	2 120 855

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,86%	2024-11-28	3 250 000	0
SEB	2,32%	2025-03-28	1 983 500	78 000
Sparbanken Skåne	4,28%	2025-11-10	2 973 300	20 400
			8 206 800	98 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 858 400**

Nästa års amortering av långfristig skuld 98 400

Lån som ska konverteras inom ett år 3 250 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 348 400**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,45%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 393 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 714 800

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	40 468	41 543
Uttag	-4 327	-1 075
	36 141	40 468

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 815	4 699
	7 815	4 699

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	5 284	4 268
Arbetsgivaravgifter	5 533	2 443
	10 817	6 711

2023-12-31

2022-12-31


Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	350	0
Upplupen semesterskuld	18 948	14 218
Upplupna sociala avgifter	5 953	4 467
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 968	79 414
Upplupna räntekostnader	1 343	1 510
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 131	224 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 517	2 647
	369 710	336 529

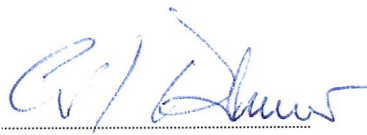
Not 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastigo	3 119	2 909
---------	-------	-------


Ystad 2024 - 07 - 24



Annika Örn



Carl Palmaer



Kerstin Wallner



Linda Lindsjö



Monica Neij



Roland Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 5 - 27


Camilla BakklundBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrevall 2 i Ystad, org.nr. 748000-0798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevall 2 i Ystad för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

03

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrevall 2 i Ystad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

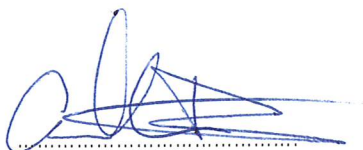
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27/5-2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.