



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Norregård i Växjö

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

SOLIDITET

Soliditet - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norregård i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-4993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 bildades 1971. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Ryssjan 2	1971

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12825
4	lokaler (hyresrätt)	66
66	garageplatser	0
113	p-platser	0
Totalt 367 objekt		12891

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 42 st 2 rok, 90 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gun Carlsson	Ordförande	2021-06-27	
Taulant Lami	Ordförande	2021-01-01	2021-06-27
May-Liz Tern	Ledamot	2021-01-01	2021-06-27
Carita Schönbaum	Ledamot	2021-01-01	
Maida Becic	Ledamot	2021-06-27	
Violeta Naskovic	Ledamot	2021-06-27	
Emma Grönevik	Ledamot	2021-01-01	
Hasanain Fadhil Abdulameer	Ledamot	2021-06-27	
Nils Sjöqvist Axelsson	Ledamot	2021-01-01	
Mårten Toppelius	Ledamot	2021-01-01	2021-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Carlsson, Emma Grönvik, Nils Sjöqvist Axelsson, Violeta Stankovic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: May-Liz Tern (till 2021-06-27), Gun Carlsson(från 2021-06-27), Violeta Naskovic (från 2021-06-27), Emma Grönevik, Nils Sjöqvist Axelsson, Taulant Lami (till 2021-06-27).

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Kjell Carl Beng Hubertsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Helena Svan (ordförande) och Zaklina Bogdanovska, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 19 medlemmar. Stämman genomfördes genom poströstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-08-23.

Föreningen har under året skaffat gemensam bredband och telefoni via Telenor

Miljöfrämjande åtgärder

- Temperaturgivare uppsatt i ett antal lägenheter i varje hus, för att bättre kunna styra temperaturen.
- Lamp och batteriholk uppsatta i miljörum

Aktiviteter

Vi firade Norregård 50år med en fest den 19 september, en trevlig familjefest med tårta och hoppborg. I December anordnades våra studieorganisatörer glöggmingel utomhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Takrenovering. Bredbandsinstallation
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar. Uppgraderat kabel-tv-nätet
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken.
2015-2016	Stambyte med badrumsrenovering.
2020	Ytterdörrar
2020	Energideklaration
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Byte av takrännor och stuprör
2021	Gemensam bredband och tv
2021	Värmegivare

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

Årtal	Ändamål
2022	Trapphus, målning och byte av lägenhetsdörrar
2022	Luftdon, byte tilluftsdon
2022	OVK- besiktning
2022	Lekplats
2023-24	Asfalt körbar omläggning, parkeringsområdet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	172	187	180	202	164
Skuldsättning, kr/kvm	3 826	3 910	4 000	4 096	4 186
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	217	202	198	198	190
Driftskostnad, kr/kvm	426	384	383	369	357
Årsavgifter, kr/kvm	673	673	673	672	645
Totala intäkter, kr/kvm	734	706	702	703	662
Nettoomsättning, tkr	9 458	9 095	9 056	9 058	8 534
Resultat efter finansiella poster, tkr	871	849	579	1 025	-494
Soliditet, %	20	19	18	17	15

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm bostadsrättsytan.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	961 600	0	0	961 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 625 065	0	211 000	2 836 065
S:a bundet eget kapital, kr	3 586 665	0	211 000	3 797 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 752 039	849 125	-211 000	8 390 164
Årets resultat, kr	849 125	-849 125	870 896	870 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 601 164	0	659 896	9 261 060
S:a eget kapital, kr	12 187 829	0	870 896	13 058 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	8 601 164
Årets resultat, kr	870 896
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 261 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 261 060

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 458 568	9 094 792
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 458 568	9 094 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 491 724	-4 947 659
Övriga externa kostnader	Not 4	-777 877	-812 198
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-321 465	-209 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 346 881	-1 559 148
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 937 946	-7 528 718
RÖRELSERESULTAT		1 520 622	1 566 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 269	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 695	-712 501
Övriga finansiella poster	Not 7	-300	-4 450
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-649 726	-716 949
ÅRETS RESULTAT		870 896	849 125

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	59 687 687	60 162 581
Inventarier och installationer	Not 9	6 375	12 750
Pågående nyanläggningar	Not 10	269 719	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 963 781	60 175 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 964 281	60 175 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 516	2 347
Avräkningskonto HSB		2 741 267	4 015 618
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 629	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	335 073	167 893
Summa kortfristiga fordringar		3 086 485	4 185 864
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 586 485	4 185 864
SUMMA TILLGÅNGAR		64 550 765	64 361 695

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		961 600	961 600
Fond för yttre underhåll		2 836 065	2 625 065
Summa bundet eget kapital		3 797 665	3 586 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 390 164	7 752 039
Årets resultat		870 896	849 125
Summa fritt eget kapital		9 261 060	8 601 164
Summa eget kapital		13 058 726	12 187 830
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	42 514 717	42 506 440
Summa långfristiga skulder		42 514 717	42 506 440
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 800 440	7 897 477
Medlemmarnas inre fond	Not 16	145 110	149 688
Leverantörsskulder		650 506	443 843
Aktuell skatteskuld	Not 17	23 871	23 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	33 478	21 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 323 917	1 130 938
Summa kortfristiga skulder		8 977 322	9 667 425
Summa skulder		51 492 039	52 173 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 550 765	64 361 695

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 markanläggningar:	10 - 20 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 626 596	8 626 596
Hysesintäkt garage och bilplatser	355 368	350 436
Hysesintäkt övrigt	38 352	36 385
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	354 218	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 094	14 008
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	45 660	44 213
Övriga fakturerade kostnader	950	250
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 330	22 904
	9 458 568	9 094 792
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-234 440	-226 433
El	-862 460	-710 273
Uppvärmning	-1 374 982	-1 296 850
Vatten	-566 076	-600 253
Renhållning	-278 689	-250 953
TV, bredband, iptelefoni	-414 220	-150 506
Obligatoriska besiktningar	-3 469	-63 182
Serviceavtal	-96 042	-88 195
Förvaltningskostnader	-1 238 864	-1 121 667
Försäkringar	-104 857	-127 576
Fastighetsskatt	-284 066	-278 546
Övriga driftskostnader	-33 560	-33 225
	-5 491 724	-4 947 659
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 625	-15 084
Övriga förvaltningskostnader	-583 406	-593 728
Kostnader andrahandsupplåtelse	-951	-709
Kostnader överlåtelse och panter	-44 722	-45 316
Föreningsverksamhet	-25 549	-17 253
Kontorsutrustning och -material	0	-2 460
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 459	-35 619
Konsulter	0	-9 250
Förbrukningsinventarier	-1 446	-14 644
Medlemsavgifter HSB	-64 733	-64 333
Stämma och styrelse	-5 987	-13 802
	-777 877	-812 198

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-189 250	-126 100
Löner för anställda	-20 650	-30 000
Övriga arvoden	-30 596	-1 100
Revisionsarvode	-7 500	-7 350
Sociala avgifter	-73 469	-45 163
	<u>-321 465</u>	<u>-209 713</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 311 087	-1 516 296
Markanläggningar	-29 419	-29 577
Installationer och inventarier	-6 375	-13 275
	<u>-1 346 881</u>	<u>-1 559 148</u>
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift	-300	-4 450
	<u>-300</u>	<u>-4 450</u>

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 408 471	75 590 260			
Årets investering byggnader	865 612	1 818 211			
Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	993 482	993 482			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 937 565	79 071 953			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-18 324 291	-16 807 995			
Årets avskrivningar byggnader	-1 311 087	-1 516 296			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-585 081	-555 504			
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 419	-29 577			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 249 878	-18 909 372			
Utgående redovisat värde	59 687 687	60 162 581			
Redovisade värden byggnader	58 638 705	59 084 180			
Redovisade värden mark	670 000	670 000			
Redovisade värden markanläggningar	378 982	408 401			
Fastighetsbeteckning:	Ryssjan 2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	87 000 000	28 000 000	115 000 000	115 000 000
Lokaler	1971	625 000	936 000	1 561 000	1 561 000
		87 625 000	28 936 000	116 561 000	116 561 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				57 096 700	57 096 700

	2021-12-31	2020-12-31		
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER				
Ingående anskaffningsvärden	332 397	332 397		
Utgående anskaffningsvärden	332 397	332 397		
Ingående avskrivningar	-319 647	-306 372		
Årets avskrivningar	-6 375	-13 275		
Utgående avskrivningar	-326 022	-319 647		
Utgående redovisat värde	6 375	12 750		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.				
Not 10 PÅGÅENDE INVESTERINGAR				
Årets Investeringar (trapphusrenovering, byte av styr system, tilluftsventiler)	269 719	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar	269 719	0		
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	2	6		
Övriga kortfristiga fordringar	4 627	0		
	4 629	6		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	127 826	125 318		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	118 770	27 368		
Upplupna ränteintäkter	563	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 914	15 207		
	335 073	167 893		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45,00%	2022-03-01	1 500 000	0
			1 500 000	0

2021-12-31 2020-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,15%	2024-12-06	9 550 000	25 000
SBAB	0,69%	2023-05-09	7 830 000	180 000
SEB	2,08%	2022-09-28	3 471 440	133 980
SEB	1,14%	2025-12-28	5 402 087	0
Stadshypotek AB	0,95%	2026-07-30	1 406 630	144 000
Stadshypotek AB	1,19%	2024-01-30	5 890 000	40 000
Stadshypotek AB	1,43%	2022-03-30	2 640 000	60 000
Stadshypotek AB	1,53%	2023-09-01	13 125 000	300 000
			49 315 157	882 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 514 717

Nästa års amortering av långfristig skuld 689 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 111 440
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 800 440**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,26%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 531 920
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 44 900 257
 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	149 688	149 688
Uttag	-4 578	0
	145 110	149 688

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 865	23 626
Slutskatteskuld föregående år	6	4
	23 871	23 630

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 906	4 097
Personalens källskatt	6 240	8 175
Arbetsgivaravgifter	6 535	7 077
Övriga kortfristiga skulder	15 796	2 500
	33 478	21 849

	2021-12-31	2020-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	97 900	53 300
Upplupna sociala avgifter	30 760	16 700
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	340 400	254 004
Upplupna räntekostnader	45 255	43 730
Upplupen revision	16 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	778 975	729 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 627	18 848
	1 323 917	1 130 938

Växjö _____ / _____ 2022

.....
Gun Carlsson

.....
Carita Schönbaum

.....
Hasanain Fadhil Abdulameer

.....
Maida Becic

.....
Nils Sjöqvist Axelsson

.....
Violeta Naskovic

.....
Emma Grönvik

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Revisor vald av föreningsstämman
Kjell Carl Beng Hubertsson

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norregård i Växjö, org.nr. 729500-4993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. 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 Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Carl Beng Hubertsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Norregård i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 21:29:40



CARITA SCHÖNBAUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 18:44:17



MAIDA BECIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 09:31:01



VIOLETA NASKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 18:49:02



NILS SJÖQVIST AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 06:23:28



HASANAIN FADHIL ABDULAMEER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 08:45:24



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 10:10:53



KJELL CARL BENG HUBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 09:47:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Norregård i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 10:10:11



KJELL CARL BENG HUBERTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 07:40:45

