



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Nordgården



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Till ordinarie Föreningsstämma HSB Brf Nordgården i Lerum

Dag: 2023-05-11

Kl: 18:30

Plats: Styrelserummet Lindvägen 30B





DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Fastställande av valberedningsinstruktion
23. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
24. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
25. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
26. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - a. Förslag från styrelsen att:
 - i. Avveckla Inre Fond
 - ii. Stycka av tomt
 - b. Förslag från medlem att: ??
27. Föreningsstämmans avslutande



SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordgården den 11/5 2023

kommer personer från lägenhet nr.....

Underskrift



HSB – där möjligheterna bor

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Nordgården

- Valfritt ombud

Klipp här ✂-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Nordgården i Lerum

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2023

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2023

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordgården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1089 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Torp 1:451 | 1943-06-05 | 1944 |
| Torp 1:452 | 1943-06-05 | 1944 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 32 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1514 |
| 12 | garageplatser | 0 |
| 38 | p-platser | 0 |
| Totalt 82 objekt | | 1514 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 12 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Per Seglevi | Ordförande | 2022-10-26 | |
| Åse Olofsson | Ordförande | 2019-06-20 | 2022-10-26 |
| Jonas Leveren | Ledamot | 2015-06-14 | |
| Jeanette Westler | Ledamot | 2015-06-14 | |
| Helena Sammels | Ledamot | 2016-05-19 | |
| Pär-Hilding Dahlberg | Ledamot | 2020-07-06 | |
| Per Jansson | Suppleant | 2022-10-26 | |
| Pia Hansen | Suppleant | 2022-10-26 | |
| Helen Andersson | Suppleant | 2022-10-26 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Leverén samt Jeanette Westler ett år i förtid. Åse Olofsson har avgått under året.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Seglevi, Jonas Leveren, Jeanette Westler, Pär-Hilding Dahlberg.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit: Evgeniya Belkovskaya med Per Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pia Hansen (sammankallande) och Jeanette Westler, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 10 medlemmar varav 10 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-06 angående val av ny ordförande samt 2022-10-25 angående val av suppleanter till styrelsen

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 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 2021-05-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2021 | Omfattande relining av föreningens avloppssystem. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2023 | Mindre reparationer och målning av gemensamma utrymmen och källare |
| 2024 | Renovering och målning av fönster, fasad och tak. |
| 2025-2027 | Inga större arbeten planerade |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 348 | 311 | 269 | 316 | 329 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 590 | 7 699 | 5 787 | 5 828 | 5 949 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 225 | 233 | 269 | 223 | 234 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 666 | 717 | 700 | 771 | 709 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 096 | 1 064 | 1 043 | 1 043 | 1 043 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 163 | 1 137 | 1 105 | 1 207 | 1 159 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 760 | 1 721 | 1 672 | 1 684 | 1 689 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 75 | 58 | 169 | 249 | 55 |
| Soliditet, % | 20 | 19 | 23 | 22 | 20 |

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 total boyta (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 | 25 754 | 0 | 0 | 25 754 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 217 662 | 0 | 110 239 | 1 327 901 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 243 416 | 0 | 110 239 | 1 353 655 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 576 828 | 58 382 | -110 239 | 1 524 971 |
| Årets resultat, kr | 58 382 | -58 382 | 75 180 | 75 180 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 635 210 | 0 | -35 059 | 1 600 151 |
| S:a eget kapital, kr | 2 878 626 | 0 | 75 180 | 2 953 806 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 761 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 | 1 635 210 |
| Årets resultat, kr | 75 180 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -150 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 39 761 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 600 151 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 600 151 |

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

| Resultaträkning | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 760 359 | 1 721 093 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 760 359 | 1 721 093 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -931 860 | -1 014 807 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -39 761 | 0 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -77 192 | -71 404 |
| Personalkostnader | Not 5 | -72 214 | -80 037 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -412 636 | -412 636 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 533 664 | -1 578 884 |
| Rörelseresultat | | 226 695 | 142 209 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 126 | 54 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -151 641 | -83 881 |
| Summa finansiella poster | | -151 515 | -83 827 |
| Årets resultat | | 75 180 | 58 382 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 12 382 774 | 12 795 410 |
| Inventarier | Not 11 | 0 | 0 |
| | | <u>12 382 774</u> | <u>12 795 410</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 383 274 | 12 795 910 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | Not 13 | 0 | 12 000 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 2 450 071 | 2 002 302 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 64 805 | 102 993 |
| | | <u>2 514 876</u> | <u>2 117 295</u> |
| Kassa och bank | | 360 | 360 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 515 236 | 2 117 655 |
| Summa tillgångar | | 14 898 510 | 14 913 565 |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 25 754 | 25 754 |
| Underhållsfond | 1 327 901 | 1 217 662 |
| | <u>1 353 655</u> | <u>1 243 416</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 524 971 | 1 576 828 |
| Årets resultat | 75 180 | 58 382 |
| | <u>1 600 151</u> | <u>1 635 210</u> |
| Summa eget kapital | 2 953 806 | 2 878 626 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 9 255 664 | 7 290 850 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2 235 850 | 4 365 664 |
| Leverantörsskulder | 129 782 | 134 772 |
| Skatteskulder | 4 613 | 4 452 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 37 094 | 45 078 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 281 701 | 194 123 |
| | <u>2 689 040</u> | <u>4 744 089</u> |
| Summa skulder | 11 944 704 | 12 034 939 |
| Summa Eget kapital och skulder | 14 898 510 | 14 913 565 |

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------|--------|
| Byggnader | 1,83% |
| Ombyggnader | 5,00% |
| Inventarier | 20,00% |

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 339 209 kr (6 339 209 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 659 716 | 1 611 388 |
| Hyror | 91 500 | 100 075 |
| Förråd | 9 143 | 9 630 |
| | 1 760 359 | 1 721 093 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 251 547 | 294 120 |
| Reparationer | 27 835 | 70 705 |
| El | 53 916 | 57 970 |
| Uppvärmning | 206 279 | 211 450 |
| Vatten | 81 014 | 83 386 |
| Sophämtning | 57 892 | 53 133 |
| Ovriga avgifter | 125 180 | 24 809 |
| Förvaltningsarvoden | 90 755 | 80 830 |
| Övriga driftskostnader | 37 443 | 138 404 |
| | 931 860 | 1 014 807 |
| Not 3 Underhållskostnader | | |
| Utrustning | 39 761 | 0 |
| | 39 761 | 0 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 52 828 | 51 268 |
| Medlemsavgifter | 18 600 | 18 600 |
| Övriga externa kostnader | 5 764 | 1 536 |
| | 77 192 | 71 404 |
| Not 5 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 26 000 | 30 333 |
| Sammanträdesersättningar | 26 500 | 24 000 |
| Revisorsarvode | 2 000 | 0 |
| Löner och andra ersättningar | 0 | 6 000 |
| Sociala kostnader | 16 964 | 18 954 |
| Kurser och konferenser | 750 | 750 |
| | 72 214 | 80 037 |
| Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 412 636 | 412 636 |
| | 412 636 | 412 636 |
| Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Övriga ränteintäkter | 126 | 54 |
| | 126 | 54 |
| Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 150 673 | 82 361 |
| Övriga finansiella kostnader | 968 | 1 520 |
| | 151 641 | 83 881 |
| Not 9 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | 75 180 | 58 382 |
| Avsättning till underhållsfond | -150 000 | -150 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 39 761 | 0 |
| Resultat efter underhållspåverkan | -35 059 | -91 618 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 10 Byggnader och mark | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 17 771 822 | 15 030 790 |
| Årets investeringar | 0 | 2 741 032 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 771 822 | 17 771 822 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 100 412 | -4 687 776 |
| Årets avskrivningar | -412 636 | -412 636 |
| Utgående avskrivningar | -5 513 048 | -5 100 412 |
| Bokfört värde byggnader | 12 258 774 | 12 671 410 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 51 172 | 51 172 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 51 172 | 51 172 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -51 172 | -51 172 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -51 172 | -51 172 |
| Bokfört värde mark | 124 000 | 124 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 12 382 774 | 12 795 410 |
| Taxeringsvärde för Lerum Torp 1:451 och 1:452 | | |
| Byggnad - bostäder | 16 000 000 | 14 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 249 000 | 234 000 |
| | 16 249 000 | 14 234 000 |
| Mark - bostäder | 4 540 000 | 4 540 000 |
| Mark - lokaler | 173 000 | 224 000 |
| | 4 713 000 | 4 764 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 20 962 000 | 18 998 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 14 209 000 | 14 209 000 |
| Not 11 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 52 799 | 52 799 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 799 | 52 799 |
| Ingående avskrivningar | -52 799 | -52 799 |
| Utgående avskrivningar | -52 799 | -52 799 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|--|------------------|-------------------------|------------|----------------|---|
| Not 13 Kundfordringar | | | | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 0 | 12 000 | | | |
| | 0 | 12 000 | | | |
| Not 14 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 2 444 352 | 1 996 592 | | | |
| Skattekonto | 5 500 | 5 491 | | | |
| Övrigt | 219 | 219 | | | |
| | 2 450 071 | 2 002 302 | | | |
| Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 64 805 | 102 993 | | | |
| | 64 805 | 102 993 | | | |
| Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | Nästa års amortering | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | |
| Nordea Hypotek AB | 39758219103 | 0,75% | 2024-06-19 | 5 220 000 | 120 000 |
| Nordea Hypotek AB | 39758275410 | 3,67% | 2025-06-18 | 4 200 664 | 45 000 |
| Nordea Hypotek AB | 39788987400 | 0,74% | 2023-07-19 | 2 070 850 | 0 |
| | | | | 11 491 514 | 165 000 |
| | | | | | Nästa års amortering beräknas uppgå till 165 000 |
| | | | | | Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 2 070 850 |
| | | | | | Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2 235 850 |
| | | | | | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 255 664 |
| | | | | | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 666 514 |
| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | 16 349 | | 18 099 | |
| Arbetsgivaravgifter | | 16 964 | | 18 954 | |
| Mervärdesskatt | | 2 400 | | 2 400 | |
| Inre fond | | 1 381 | | 5 625 | |
| | | 37 094 | | 45 078 | |
| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | 9 990 | | 4 320 | |
| Övriga upplupna kostnader | | 83 342 | | 51 467 | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 188 369 | | 138 336 | |
| | | 281 701 | | 194 123 | |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lerum

Helena Sammels

Jeanette Westler

Jonas Leveren

Per Seglevi

Pär-Hilding Dahlberg

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

Evgenia Belkovskaya
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordgården i Lerum, org.nr. 763500-1089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordgården i Lerum för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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 Nordgården i Lerum för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evgeniya Belkovskaya
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Nordgården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER SEGLEVI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 06:50:09



HELENA SAMMELS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 09:11:27



PÄR-HILDING DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:41:28



JEANETTE WESTLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 13:51:00



JONAS LEVEREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 11:23:57



EVGENIYA BELKOVSKAYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 01:43:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:49:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Nordgården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVGENIYA BELKOVSKAYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 17:16:28



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:49:11



Förslag: Avveckla vår Inre Fond

Idag har Brf Nordgården en Inre Fond där 1381,47 kr finns för att vi som medlemmar ska renovera lägenheterna. Hanteringen kostar föreningen 5.500 kr/år.

Styrelsen föreslår att vi avvecklar vår Inre Fond vid årsstämma 11/5 -23.

Medlemmar med behållning föreslås antingen begära ut sitt innehav alternativt att man efterskänker till föreningen.

Sammanfattning för att avveckla.

Medlem som skänker sin behållning i fonden till föreningen mailar till nordgarden.brf@gmail.com.

Medlem som vill ta ut sin behållning kommer in med kvitto samt ifylld blankett i brevlådan till styrelserummet.

När. Senast 1 juni 2023.

Se även mail "Nordgårdens Inre Fond" från 2023-03-23

Hälsningar Styrelsen

Förslag om att stycka av tomt

Vårt underhåll för 2024 kommer att vara omfattande och kommer kosta betydande summor.

För att minska lånebehovet föreslår styrelsen att vi tillsätter en arbetsgrupp som får i uppdrag att utreda om vi kan stycka av tomt för ett enfamiljshus nedanför Lindvägen 29A och 29B.

Vi har haft ett kort möte med Stadsbyggnadsnämnden för att ta reda på vad som gäller. Summering av mötet:

- Detaljplan saknas för att stycka av tomt så förhandsbesked behöver skickas in.
- Förhandsbeskedet kostar ca 30.000 kr och ska innehålla utritad tomt, tillfarter, parkeringar.
- VA-enheten gör undersökning om ledningar klarar av belastning.
- Ansvarig kontaktperson från Brf Nordgården ska anges i ansökan och delegering från styrelsen ska bifogas.

Styrelsens föreslår att årsstämman godkänner tillsättning av arbetsgrupp som får

- 1) Ansöka om förhandsbesked.
- 2) Förhandla med ev. byggtreprenör om totalansvar om positivt förhandsbesked.

Om arbetsgruppen får fram förslag som anses lönsamt för föreningen kommer styrelsen kalla till extrastämma för att sedan fatta beslut om avstyckning.

Nedan finns en idéskiss om tomt

