



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# NORREGÅRDEN








# STYRELSEN FÖR HSB Brf Norregården

Org. nr: 744000-0631

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 384 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är högt vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	<b>Investeringsbehov</b> 189 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Föreningen arbetar med underhållsplaner om 50 år som uppdateras årligen.

	<b>Skuldsättning</b> 2189 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	<b>Räntekänslighet</b> 2,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	<b>Energikostnad</b> 165 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


#### Styrelsens kommentarer

Nyckeltalet baseras på de energikostnader som belastar föreningens ekonomi, för HSB Brf Norregården är det till största delen fjärrvärme, men även vatten samt el för gemensamma ytor.

	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen innehar inte tomträtt.

	<b>Årsavgift</b> 877 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna för 2023 med 2 % för att täcka föreningens framtida behov.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB Brf Norregården i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Svarvaren 1, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Svarvaren 1 med adress Larvigatan 25- 27 och Suellsgatan 35-37. Fastigheten innehåller 96 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 12 lokaler med hyresrätt med en total yta av 6105 kvm, samt 36 p-platser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30/1 2020.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättsförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Ulf Wald	2022 (1 år)
Vice ordförande	Emelie Nilsson	2021 (2 år)
Sekreterare	Per Åkerlund	2022 (2 år)
Vice Sekreterare	Thomas Johansson	2022 (2 år)
Ledamot	Mats Jeppsson	2022 (2 år)
Ledamot	Erik Lind	2022 (1 år)

HSB ledamot utsedd av HSB Bengt Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emelie Nilsson, Ulf Wald, Erik Lind.

Firmatecknare var, Emelie Nilsson, Ulf Wald, Bengt Persson HSB rep, och Per Åkerlund.

Vid fakturor överstigande 25 000 kr krävs två attestanter.

Vid ombyggnad/renovering överstigande 100 000 kr infordras tre anbud.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 sammanträden (inkluderar konstitueringsmötet, styrelsemöte och årsstämma).



Revisorer har varit Anette Christensen vald av föreningen, samt revisor från Bo Revision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Ulf Wald med Emelie Nilsson som suppleant.

Valberedning har varit vakant pga uppsagt uppdrag.

Vicevärd/Bovärd i föreningen har varit Björn Olsson.  
Föreningen har haft en anställd fastighetsskötare, Björn Olsson.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 60 560 kronor i arvode.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens fastigheter får för övrigt anses vara i gott skick både när det gäller inre och yttre miljön.

Förening har beslutat att klassa om husen från självdragshus till mekanisk frånluft, detta pga. underkänd OVK besiktning. Föreningen har beslutat och investera i nya insatsrör i alla ventilationskanaler samt kontinuerligt grundflöde från köksfläkt och badrum, det finns redan grundflöde i badrum men köksfläktar kommer att bytas ut i samtliga lägenheter, vilket kommer förbättra inomhusklimatet väsentligt, detta är genomfört och vi har godkänd OVK. (År 2020/2021)

Föreningen har ett digitalt Bas TV-utbud via sydantenn till alla medlemmar, varje medlem har möjligheten att utöka kanaler mot en tilläggskostnad.

Föreningen är uppkopplad mot Landskrona stadsnät så att valfriheten är stor när det gäller internet/TV-utbud.

Föreningen har under de senaste 20 åren ägnat mycket tid och kraft för att modernisera fastigheterna, allt från fasadrenovering, byte av tak, fönster, badrumsrenoveringar, stambyten, nya ytterdörrar med tagg samt nya radiatorer i samtliga lägenheter, ny utebelysning, nytt ventilationssystem till lägenheterna.

Vårt område attraherar såväl äldre som yngre människor, tittar vi på överlåtelseerna de fem sista åren ser vi att en klar majoritet faktiskt är yngre människor, vilket gör att medelåldern i vår förening sjunker stadigt för varje år som går.

Föreningen har en boendestandard/boendemiljö som har kommit att bli attraktiv och intressant för fler än den äldre generation, inte minst den yngre generationen har de sista åren kommit att bli alltmer intresserad av våra lägenheter/boendemiljö.

Under hela 2000-talet så har omsättningen av lägenheter ökat år från år i en stadigt uppåtgående kurva, intressant att notera är att om vi tittar från år 2008 så har antalet överlåtelse i snitt legat på mer än 10 överlåtelse/år.

Antalet överlåtelse under 2022 har varit 12 st.



### **Ekonomi:**

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2022 med 0 % och uppgick till i genomsnitt 877 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2023 med 2 %. Årsavgifterna för 2023 kommer att uppgå till 895 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 366 000 kronor. Under året har föreningen amorterat 3 434 000 kronor vilket inkluderar lösen av lån på 3 030 000 kronor.

### **Förväntad framtida utveckling**

Brf Norregården har god ekonomi och har 5 st lån med olika löptid, vi amorterar 3% på 4st lån. 2 st lån ca tot 4 700 000 kr ska omförhandlas under år 2023  
1 st lån på 3 030 000 kr har föreningen löst i sin helhet under år 2022  
3 000 000 kr har föreningen satt på HSB fasträntekonto på 1 år till en sparränta på 3% under år 2022.

### **Framtida underhåll:**

I föreningens underhållsplan är princip allt underhåll av fastigheterna listat och tidsatt. Det finns dock ett par undantag, samtliga huskroppars golv i källarplanet, trapphusens stenbeläggning samt källartrapporna till varje enskilt hus. Inga större reparationer/renoveringar ligger de närmaste 3 åren i underhållsplanen.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 113. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 111, varav 97 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Fritids- och medlemsverksamhet:

Föreningen har under året anordnat grillfest och julfest.

Information till boende:

Vi försöker hålla vår hemsida uppdaterad och denna kommer så småningom flyttas till Mitt HSB.

*OR*



## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 289	5 284	5 230	5 168	5 179
Resultat efter avskrivningar	1 582	1 735	1 492	748	-838
Resultat efter finansiella poster	1 422	1 527	1 254	510	-1 195
Eget kapital	11 876	10 454	8 927	7 673	7 157
Balansomslutning	26 126	29 315	26 863	26 310	26 197
Soliditet (%)	45	36	33	29	27
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	877	877	869	860	860
Fond för yttre underhåll	3 527	2 776	1 796	1 712	3 393

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	107 760	2 755 520	6 063 500	1 526 965	<b>10 453 745</b>
Disposition enligt beslut på stämman		771 034	755 930	-1 526 965	<b>-1</b>
Årets resultat				1 421 871	<b>1 421 871</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>107 760</b>	<b>3 526 554</b>	<b>6 819 430</b>	<b>1 421 871</b>	<b>11 875 615</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 819 430
årets vinst	1 421 871
	<b>8 241 301</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	889 000
i ny räkning överföres	7 352 301
	<b>8 241 301</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*CF*

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 289 058	5 284 148
Övriga intäkter	3	117 581	30 429
		<b>5 406 639</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-194 364	-205 966
Planerat underhåll	5	0	-117 966
Driftskostnader	6	-1 670 783	-1 586 176
Övriga kostnader	7	-375 500	-327 644
Personalkostnader	8	-660 150	-621 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 296	-720 057
		<b>-3 825 093</b>	<b>-3 579 242</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 581 546</b>	<b>1 735 335</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 550	9 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-176 224	-217 897
		<b>-159 674</b>	<b>-208 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 421 872</b>	<b>1 526 965</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 421 872</b>	<b>1 526 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 421 871</b>	<b>1 526 965</b>

CP

## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11, 12	21 720 123	16 512 811
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	22 519	27 023
Pågående ny- till- och ombyggnad	14	0	6 120 853
		<b>21 742 642</b>	<b>22 660 688</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **21 743 142**                      **22 661 188**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	16	1 240 249	6 530 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142 424	123 352
		<b>1 382 673</b>	<b>6 653 480</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **4 382 673**                      **6 653 480**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **26 125 815**                      **29 314 668**

CP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 760	107 760
Fond för yttre underhåll		3 526 554	2 755 520
		<b>3 634 314</b>	<b>2 863 280</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 819 430	6 063 500
Årets resultat		1 421 871	1 526 965
		<b>8 241 301</b>	<b>7 590 465</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 875 615</b>	<b>10 453 745</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	8 472 000	13 366 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 472 000</b>	<b>13 366 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	4 894 000	3 434 000
Leverantörsskulder		204 600	1 299 024
Aktuella skatteskulder		7 456	28 033
Övriga skulder	19	85 461	91 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	586 682	642 490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 778 199</b>	<b>5 494 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 125 815</b>	<b>29 314 668</b>

OP

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 421 871	1 526 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	924 296	720 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 346 167</b>	<b>2 247 022</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 402	-41 631
Förändring av leverantörsskulder	-1 094 424	1 190 669
Förändring av kortfristiga skulder	-82 300	65 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 172 845</b>	<b>3 461 236</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 250	-6 120 853
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 250</b>	<b>-6 120 853</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 434 000	-331 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 434 000</b>	<b>-331 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 267 405</b>	<b>-2 990 617</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 500 815	9 491 432
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 233 410</b>	<b>6 500 815</b>

OR

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 %

#### Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 364 470 kr

OF

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 152 488	5 152 488
Hyror lokaler	54 409	55 452
Överlåtelseavgift	18 120	14 280
Pantförskrivningsavgift	11 088	9 032
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-2 216	-2 070
Hysesintäkter p-platser, ej moms	54 046	54 168
Årsavgifter lokaler, ej moms	59 208	59 208
Hysesbortfall p-platser, ej moms	-77	-2
Avgiftsbortfall lokaler, ej moms	-59 208	-59 208
Övriga fakturerade kostnader	800	0
Gemensamhetslokal	400	800
	<b>5 289 058</b>	<b>5 284 148</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	105 745	3 891
Öresavrundning	-8	11
Erhållna bidrag	11 844	26 527
	<b>117 581</b>	<b>30 429</b>

*OR*

#### Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	-194 364	-205 966
	<b>-194 364</b>	<b>-205 966</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH bostäder	0	-117 966
	<b>0</b>	<b>-117 966</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Snörenhållning	-26 942	-4 699
Serviceavtal	-30 358	-29 354
Elavgifter för drivkraft och belysning	-155 186	-158 432
Uppvärmning, fjärrvärme	-546 063	-559 107
Vatten	-303 830	-316 483
Sophämtning	-148 335	-134 943
Fastighetsförsäkringar	-72 074	-69 975
Kabel-TV	-184 970	-132 457
Fastighetsskatt	-154 574	-148 814
Tvättmedel	-448	0
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-33 979	-31 912
Bevakningskostnader	-3 774	0
Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	-10 250	0
	<b>-1 670 783</b>	<b>-1 586 176</b>

OR



### Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	-4 509	-2 052
Förbrukningsmaterial	-18 695	-8 055
Arbetskläder och skyddsmaterial	-1 126	-1 374
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	-7 848	-1 112
Drivmedel	-1 678	-962
Försäkring och skatt på fordon	-928	-901
Kontorsmateriel och trycksaker	-411	-2 986
Telefon	-12 846	-13 622
Datakommunikation	-7 591	-5 476
Postbefordran	-3 603	-3 144
Revisionsarvoden	-10 625	-10 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	-193 737	-188 700
Överlåtelseavgift	-18 078	-14 250
Pantförskrivningsavgift	-10 132	-8 573
Bankkostnader	-4 854	-6 005
Föreningsstämma/styrelsemöte	-8 376	-4 952
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	-7 038	-6 950
Medlemsavgift HSB	-33 400	-33 400
Övriga kostnader	-5 528	-14 100
Lämnade bidrag och gåvor	-1 652	-280
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	-11 790	0
Försäkring och skatt på fordon	-2 070	0
Konsultarvoden	-531	0
Föreningsverksamhet	-8 454	0
	<b>-375 500</b>	<b>-327 644</b>

### Not 8 Personalkostnader

Medelantalet anställda har under året varit 1 man (1 man fg år)

	2022	2021
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner till anställda	-330 554	-329 601
Arvode föreningsvalda revisorer	-2 000	-2 000
Styrelsearvoden	-60 560	-59 440
Arbetsgivaravgifter anställda	-124 574	-124 937
Uttagsskatt	-108 336	-106 555
Pensionskostnader	-14 303	1 100
Sjuk- och hälsovård	-19 823	0
<b>Totala löner, ersättningar och sociala avgifter</b>	<b>-660 150</b>	<b>-621 433</b>

CR

### Not 9 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter	5 511	9 527
Skattefria ränteintäkter	17	0
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	11 000	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	22	0
	<b>16 550</b>	<b>9 527</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankskulder	-176 052	-217 698
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-50
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-172	-149
	<b>-176 224</b>	<b>-217 897</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 988 345	35 988 345
Om- och tillbyggnader	6 127 103	0
Övriga markanläggningar	1 454 914	1 454 914
Mark	87 594	87 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 657 956</b>	<b>37 530 853</b>
Ingående avskrivningar	-21 018 042	-20 302 488
Årets avskrivningar	-919 791	-715 554
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 937 833</b>	<b>-21 018 042</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 720 123</b>	<b>16 512 811</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 499 000	36 432 000
Taxeringsvärden mark	14 960 000	14 243 000
	<b>58 459 000</b>	<b>50 675 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	25 123 000	25 123 000
	<b>25 123 000</b>	<b>25 123 000</b>

CF

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	660 044	660 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>660 044</b>	<b>660 044</b>
Ingående avskrivningar	-633 021	-628 518
Årets avskrivningar	-4 504	-4 503
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-637 525</b>	<b>-633 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 519</b>	<b>27 023</b>

**Not 14 Pågående ny- till- och ombyggnad**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 120 853	0
Inköp	6 250	6 120 853
Omklassificeringar	-6 127 103	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 120 853</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 120 853</b>

Pågående arbete avser fiberinstallation samt ventilationsarbete som färdigställdes början av 2022.

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 839	8 651
Avräkningskonto HSB	1 233 410	6 500 815
Kundfordringar	0	253
Fordringar Hyror och avgifter	0	1 190
Fordring Fora	0	19 219
<b>1 240 249</b>	<b>6 530 128</b>	

*AR*

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	76 703	72 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 721	51 278
Upplupna ränteintäkter	11 000	0
	<b>142 424</b>	<b>123 352</b>

### Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

4 894 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 404 000 kr. Under året har föreningen även löst ett lån på 3 434 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 11 346 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 894 000	3 434 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	8 472 000	13 366 000
	<b>13 366 000</b>	<b>16 800 000</b>

### Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	-28 477	-31 877
Lagstadgade sociala avgifter	-24 586	-26 137
Uttagsskatt	-26 309	-26 321
Avtalsplacerade betalningar	-3 922	-6 416
Andra kortfristiga skulder	0	-625
Bolagsplacerade betalningar	-2 167	0
	<b>-85 461</b>	<b>-91 376</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-409 977	-399 606
Fjärrvärme, el och renhållning	-101 070	-100 727
Upplupna räntekostnader	-6 292	-16 049
Övriga upplupna kostnader	-24 191	-82 026
Upplupna semesterlöner ink soc	-45 152	-44 082
	<b>-586 682</b>	<b>-642 490</b>

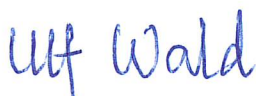
OR

### Not Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo	6 594	6 486
	<b>6 594</b>	<b>6 486</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona 2023- 03-15



Ulf Wald  
Ordförande



Bengt Persson




Mats Jeppsson



Emelie Nilsson



Per Åkerlund



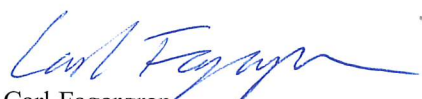
Thomas Johansson



Erik Lind

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-24



Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Christensen  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norregården i Landskrona, org.nr. 744000-0631

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregården i Landskrona 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Norregården i Landskrona 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Landskrona den 24/03-2023

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Christensen  
Av föreningen vald revisor









## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**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.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor