



ÅRSREDOVISNING 2021

BRF Norrtullsgatan Lågan i Växjö

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 Brf Norrtullsgatan Lågan med säte i Växjö org.nr. 769630-1170 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 2018. Fastigheten Lågan 23 förvärvades 2018-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lågan 23		2019

Totalt 1 objekt

I Växjö kommun. Fastigheten Växjö Lågan 23 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa försäkring och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-31.

Brf Norrtullsgatan Lågan är delägare tillsammans med Lansa Lågan AB i en samfällighetsförening, Lågan Växjö Samfällighetsförening. Samfälligheten driver en Gemensamhetsanläggning bestående av ett bilgarage beläget under mark i hus C, all gårdsmark, och soprummet. Intäkter och kostnader för dessa nyttigheter delas mellan delägarna. Nyttjande och ansvar är gemensamt inom ramen för överenskomna ordningsregler.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7401
Totalt 91 objekt		7401

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 38 st 3 rok, 19 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
VÄXJÖ LÅGAN GA:1	G:A	1	586 / 1000	Garage

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Höjelid	Ordförande	2021-07-01	
Anita Wäster	Ledamot	2021-07-01	
Gunnar Petersson	Ledamot	2021-07-01	
Dan Karlsson	Ledamot	2021-07-01	
Emil Svensson	Ledamot	2021-07-01	
Simon Nilsson	Ledamot	2021-07-01	
Christer Holst	Suppleant	2021-07-01	
Fanny Bengtsson	Suppleant	2021-07-01	

Ingen av styrelseledamöter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Höjelid, Anita Wäster och Dan Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Lena Jonsson (ordförande) och Else-Britt Knutsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. På stämman deltog 40 medlemmar.

Extra stämma hölls 2021-04-26. På stämman deltog 48 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelse har även beslutat om att avsätta ytterligare 1 500 000 kr till underhållsfonden för 2021.

I juni 2020 avtalade Brf Norrtullsgatan Lågan med Lansa Lågan AB, ägare till hus A och D, om förändring av omfattningen för Gemensamhetsanläggningen (GA) som ingår i Lågan Växjö Samfällighetsförening där Brf Norrtullsgatan Lågan är delägare. Avtalet anger att ur GA utgick kommersiella lokaler i hus A samt föreningslokalen i hus C. Övrig omfattning av GA enligt tidigare preliminär fastighetsbildning. Den slutliga fastighetsbildningen och utsättande av permanent fastighetsgräns mellan Lågan 18, 19, 23, Växjö 9:37 samt anslutningsåtgärd genomfördes i samband med fältarbete i mars 2021. Underrättelse om avslutad förrättning kommunicerades från Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun den 22 september.

Under hösten 2021 har löpande kontakt och förhandlingar hållits mellan representant för ”Serneke Eftermarknad” och föreningens förvaltare (HSB) plus ett digitalt möte med nämnda representanter samt föreningens ordförande och en extern konsult – allt i avseende att avsluta ej ännu utlovade åtgärder vad avser ”allvarliga fel och brister”. Vid årets slut var det arbetet ännu inte avslutat.

I maj 2021 tecknade föreningens styrelse avtal med Swedbank om placering av föreningens hypotekslån om 104 176 000 kr.

Ett avtal ingicks den 18 juni månad avseende avgiftsbeläggning av fem besöksparkeringar norr om hus B. Avarn Security och dess samarbetspartner Easypark ansvarar för skyltning och administration samt parkerings övervakning.

Under juni månad 2021 fastställdes hela Lågankvarteret och inflyttning i hus A och D (Lansa) påbörjades i början av juli 2021.

Ett serviceavtal avseende tillsyn av föreningens energicentral ingicks den 1 december månad med Veab.

Information till alla medlemmar från styrelsen kommuniceras huvudsakligen av styrelsens ordförande genom ett digitalt nyhetsbrev som normalt kommuniceras månadsvis.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 11 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	715	368	159	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 984	14 072	19 328	0
Räntekänslighet, %	21	21	48	0
Energikostnad, kr/kvm	130	140	37	0
Driftskostnad, kr/kvm	222	209	64	0
Årsavgifter, kr/kvm	677	677	401	0
Totala intäkter, kr/kvm	713	713	354	0
Nettoomsättning, tkr	8 965	5 321	2 642	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 090	-535	130	0
Soliditet, %	68	65	39	0

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	219 513 283	0	0	219 513 283
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	185 073	0	185 073	370 146
S:a bundet eget kapital, kr	219 698 356	0	185 073	219 883 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-54 852	-535 451	-185 073	-775 376
Årets resultat, kr	-535 451	535 451	2 089 546	2 089 546
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-590 303	0	1 904 473	1 314 170
S:a eget kapital, kr	219 108 053	0	2 089 546	221 197 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 185 073 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	-590 303
Årets resultat, kr	2 089 546
Reservation till underhållsfond, kr	-185 073
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 314 170

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Balanseras i ny räkning, kr	-185 830

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	5 324 177	5 320 737
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 324 177	5 320 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 654 488	-1 561 103
Övriga externa kostnader	Not 4	-541 013	-351 620
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-94 323	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 250 564	-3 280 158
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 540 388	-5 192 881
RÖRELSERESULTAT		-216 212	127 856
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 334 880	-1 039 767
Övriga finansiella poster	Not 7	-225	376 460
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 335 105	-663 307
Exceptionella intäkter, ersättning från Lansa Fastigheter AB		3 640 863	0
ÅRETS RESULTAT		2 089 546	-535 451

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	317 834 595	323 561 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>317 834 595</u>	<u>323 561 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>317 834 595</u>	<u>323 561 700</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 866	2 608
Kundfordringar		0	1 688
Avräkningskonto HSB		6 943 232	4 706 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	216 960	166 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 159	104 339
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 270 217</u>	<u>4 981 551</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	512 326	6 274 602
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>512 326</u>	<u>6 274 602</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 782 543</u>	<u>11 256 153</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>325 617 138</u>	<u>334 817 853</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	219 513 283	219 513 283
Fond för yttre underhåll	370 146	185 073
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>219 883 429</u>	<u>219 698 356</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-775 376	-54 852
Årets resultat	2 089 546	-535 451
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 314 170</u>	<u>-590 303</u>
Summa eget kapital	<u>221 197 599</u>	<u>219 108 053</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 51 111 200	104 176 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>51 111 200</u>	<u>104 176 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	52 413 700	0
Leverantörsskulder	210 055	420 399
Aktuell skatteskuld	Not 13 37 090	37 090
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 0	3 403 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 647 494	7 673 311
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>53 308 339</u>	<u>11 533 800</u>
Summa skulder	<u>104 419 539</u>	<u>115 709 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>325 617 138</u>	<u>334 817 853</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 089 546	-535 451
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 250 564	3 280 158
Övriga poster	0	0
	<u>5 340 110</u>	<u>2 744 707</u>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-1 334 346	0
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-225	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 005 539</u>	<u>2 744 707</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 760	-125 005
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-10 639 161	-182 024 255
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-6 685 382	-179 404 553
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	2 476 541	-13 359 474
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	2 476 541	-13 359 474
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	683 470	104 176 000
Inbetalda insatser	0	95 328 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	683 470	199 504 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 525 371	6 739 973
Likvida medel vid årets början	10 980 928	4 240 956
Likvida medel vid årets slut	<u>7 455 557</u>	<u>10 980 929</u>
	-3 525 371	6 739 973

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och 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: 00 - 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 skrivs av enligt gällande stadgar. 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

Kassaflödesanalys

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 014 308	5 014 174
Årsavgiftsrabatt	0	-59 018
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	265 356	251 361
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 293	1 164
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 632	65 642
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 588	47 414
	5 324 177	5 320 737
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-95 298	-79 767
El	-245 023	-333 180
Uppvärmning	-466 435	-479 808
Vatten	-257 043	-229 943
TV, bredband, iptelefoni	-275 330	-270 894
Obligatoriska besiktningar	-45 625	0
Serviceavtal	-313	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 100	0
Förvaltningskostnader	-140 213	-315 510
Försäkringar	-106 802	-51 150
Fastighetskatt	0	37 090
Övriga driftskostnader	-11 306	162 059
	-1 654 488	-1 561 103
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 250	-117 500
Övriga förvaltningskostnader	-267 898	-153 547
Kostnader överlåtelse och panter	-17 376	-59 320
Föreningsverksamhet	-4 654	0
Kontorsutrustning och -material	-123	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 414	-123
Konsulter	-175 984	-14 625
Förbrukningsinventarier	-33 646	-5 969
Stämman och styrelse	-24 500	-536
Arrende, hyra, leasing	-3 169	0
	-541 013	-351 620
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-75 000	0
Sociala avgifter	-19 323	0
	-94 323	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 250 564	-3 280 158
	-3 250 564	-3 280 158
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-225	0
Nedskrivning revers	0	376 460
	-225	0

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	274 490 248	261 130 774			
Årets nedskrivning	-2 476 541	0			
Årets investering byggnader	0	13 359 474			
Ingående anskaffningsvärde mark	53 407 599	53 407 599			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 421 306	327 897 847			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 336 147	-1 055 989			
Årets avskrivningar byggnader	-3 250 564	-3 280 158			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 586 711	-4 336 147			
Utgående redovisat värde	317 834 595	323 561 700			
Redovisade värden byggnader	264 426 996	270 154 101			
Redovisade värden mark	53 407 599	53 407 599			
Fastighetsbeteckning: Lågan 23					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	2018	125 000 000	25 000 000	150 000 000	150 000 000
Lokaler	2018	3 709 000	0	3 709 000	3 709 000
		128 709 000	25 000 000	153 709 000	153 709 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				104 176 000	104 176 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				104 176 000	104 176 000
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	35	1 160			
Övriga kortfristiga fordringar, samfällighet	216 925	165 430			
	216 960	166 590			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	39 250	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 909	104 339			
	107 159	104 339			
Not 11 BANK					
Swedbank	512 326	6 274 602			
	512 326	6 274 602			

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,87%	2022-05-28	51 762 500	651 000
Swedbank Hypotek AB		1,04%	2023-05-11	25 881 200	325 600
Swedbank Hypotek AB		1,21%	2025-05-09	25 881 200	325 600
				103 524 900	1 302 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 111 200
Nästa års amortering av långfristig skuld					651 200
Lån som ska konverteras inom ett år					51 762 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					52 413 700
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					5 208 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					97 013 900
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	37 090	37 090
	37 090	37 090

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	3 403 000
	0	3 403 000

	2021-12-31	2020-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	75 000	6 234 375
Upplupna sociala avgifter	19 323	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	101 122	71 412
Upplupna räntekostnader	46 039	1 040 927
Upplupen revision	30 000	45 000
Upplupen fastighetsförvaltning	70 374	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 636	281 597
	647 494	7 673 311

Växjö ___/___ 2022

.....
Anita Wäster

.....
Dan Karlsson

.....
Emil Svensson

.....
Gunnar Petersson

.....
Simon Nilsson

.....
Stefan Höjelid

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
BoRevision i Sverige AB
Camilla Bakklund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norrtullsgatan Lågan, org.nr. 769630-1170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrtullsgatan Lågan för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrtullsgatan Lågan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Norrtullsgatan Lågan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN HÖJELID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 11:39:57



GUNNAR PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 19:56:37



SIMON NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 13:44:30



DAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 13:18:03



EMIL SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 13:31:40



ANITA WÄSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 15:52:47



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 15:15:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Norrtullsgatan Lågan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 15:15:22

