



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Norrtull i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## SOLIDITET

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

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrtull i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1601 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsföretag 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 1946. Fastigheten Norrtull 6 förvärvades 1946-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 6		1946 och 2012

### Totalt 1 objekt

I Växjö kommun. Fastigheten Växjö Norrtull 6 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsökringar och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	307
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2367
23	p-platser	0
<b>Totalt 68 objekt</b>		<b>2674</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Vedenbrant	Ordförande	2017-07-31	
Ronnie Nyhlen	Ledamot	2017-04-01	
Kerstin Stenberg	Ledamot	2021-01-01	
Paul Nordström	Ledamot	2020-07-01	
Gunilla Friman	Ledamot	2017-04-01	
Susanne Ivarsson	Ledamot	2021-01-01	
Emina Malkoc	Ledamot	2020-07-01	
Erik Gunnarsson	Suppleant	2020-07-01	2021-07-20
Jane Nygren	Suppleant	2020-07-01	2021-07-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:  
Bo Vedenbrant, Gunilla Friman, Emina Malkoc och Paul Nordström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Friman, Bo Vedenbrant, Emina Malkoc.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christer Betinger med Gustav Bergqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sara Östh (ordförande) och Gustav Bergqvist, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. På stämman deltog 13 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-20.

Återkontroll av ventilationsystemet efter ombyggnad 2020.

Brandskyddsround infördd och utförd enligt ny rutin.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte med badrumsrenovering
2001	Installation av bredband
2002	Totalrenovering av elnätet i fastigheterna
2002	Ny värmeväxlare till fjärrvärme
2003	Fönsterrenovering med byte till ytterbågar med aluminiumklädsel samt energiglas samt byte av fönsterbleck.
2007	Fasadrenovering med ny puts och färg. Byte av tak med renovering av skorstenar och nya stuprör och hängrännor. Blästring och målning av balkongräcken, renovering och målning av betongplattorna. Byte av entrédörrar i ek.
2008	Nya källardörrar har installerats
2010	Nya dagvattenledningar har dragits från stuprören till kommunens dagvattenledning.
2011	Byte av låssystem samt installation av kodlås på ytterdörrarna. Byte av rörkulvert och ledningar mellan husen.
2012	Radonmätning har utförts.
2013	Bil- och cykelparkering har anlagts på innergården.
2015	Nya säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter. Två nya uteplatser har anlagts.
2016	Renoveringen av Föreningslokalen.
2019	Energideklaration utförd.
2020	Ventilationssystemet ombyggt från självdrag till mekanisk ventilation. OVK godkänd. Källaringången till Krokiusgatan ombyggd.

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

Årtal	Ändamål
2028	Fönsterbyten
2023	Laddstolpar för eldrivna bilar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	243	270	242	195	201
Skuldsättning, kr/kvm	1 441	1 487	1 533	1 579	1 625
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	160	158	158	155
Driftskostnad, kr/kvm	330	308	325	320	316
Årsavgifter, kr/kvm	692	692	679	665	665
Totala intäkter, kr/kvm	696	687	674	648	652
Nettoomsättning, tkr	1 861	1 838	1 803	1 734	1 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	351	317	388	193	280
Soliditet, %	48	44	42	38	34

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	39 385	0	0	39 385
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 680 186	0	63 995	1 744 181
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 719 571</b>	<b>0</b>	<b>63 995</b>	<b>1 783 566</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 096 132	317 037	-63 995	1 349 174
Årets resultat, kr	317 037	-317 037	350 951	350 951
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 413 169</b>	<b>0</b>	<b>286 956</b>	<b>1 700 125</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 132 740</b>	<b>0</b>	<b>350 951</b>	<b>3 483 691</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 005 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	1 413 169
Årets resultat, kr	350 951
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 005
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 700 125</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 700 125</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 861 216	1 837 823
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 861 216</b>	<b>1 837 823</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-881 972	-799 810
Underhåll enligt plan	Not 4	-86 005	-177 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 033	-174 032
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-110 064	-100 304
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-213 803	-226 653
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 473 877</b>	<b>-1 478 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>387 339</b>	<b>359 586</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 453	3 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 841	-45 812
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-36 388</b>	<b>-42 549</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>350 951</b>	<b>317 037</b>



## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 383 392	5 597 195
Pågående nyanläggningar	Not 9	10 406	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 393 798</u>	<u>5 597 195</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>5 394 298</u></b>	<b><u>5 597 695</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-341	1 183
Avräkningskonto HSB		941 627	1 436 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	716	716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	51 351	32 293
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>993 353</u>	<u>1 471 162</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 793 353</u></b>	<b><u>1 471 162</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>7 187 651</u></b>	<b><u>7 068 857</u></b>

## BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 385	39 385
Fond för yttre underhåll	1 744 181	1 680 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 783 566</b>	<b>1 719 571</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 349 174	1 096 132
Årets resultat	350 951	317 037
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 700 125</b>	<b>1 413 169</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 483 691</b>	<b>3 132 740</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 000 200	312 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 000 200</b>	<b>312 900</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	409 820	3 206 640
Leverantörsskulder	132 422	164 762
Aktuell skatteskuld	Not 15 4 970	4 547
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 4 949	1 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 151 600	246 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>703 761</b>	<b>3 623 217</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 703 961</b>	<b>3 936 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 187 651</b>	<b>7 068 857</b>

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 638 684	1 638 684
Hysesintäkt lokaler	125 400	117 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 320	69 270
Hysesintäkt övrigt	7 392	7 392
Hysesrabatter	-990	-6 120
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 412	11 355
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	2
	<b>1 861 216</b>	<b>1 837 823</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-52 111	-42 050
El	-50 777	-39 247
Uppvärmning	-343 241	-287 819
Vatten	-100 748	-101 851
Renhållning	-34 629	-32 790
TV, bredband, iptelefoni	-18 350	-18 345
Serviceavtal	-8 880	-8 736
Förvaltningskostnader	-193 136	-181 577
Försäkringar	-22 414	-27 239
Fastighets-skatt	-56 604	-59 964
Övriga driftskostnader	-1 083	-191
	<b>-881 972</b>	<b>-799 810</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll lokaler	0	-4 364
Underhåll tvättstuga	0	-7 290
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-7 529
Underhåll installationer	-57 364	-3 817
Underhåll huskropp utvändigt	-28 641	-54 688
Underhåll mark och utemiljö	0	-99 750
	<b>-86 005</b>	<b>-177 438</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 750	-9 680
Övriga förvaltningskostnader	-102 951	-99 346
Kostnader överlåtelse och panter	-13 560	-12 768
Föreningsverksamhet	-2 317	-1 476
Kontorsutrustning och -material	0	-388
Konsulter	-4 750	0
Förbrukningsinventarier	-5 589	-4 034
Medlemsavgifter HSB	-16 781	-16 677
Stämma och styrelse	-1 581	-5 909
Arrende, hyra, leasing	-23 754	-23 754
	<b>-182 033</b>	<b>-174 032</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-44 050	-43 905
Löner för anställda	-8 850	-7 425
Vicevärdsarvode	-28 060	-24 282
Övriga arvoden	-5 600	-2 400
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-22 504	-21 292
	<b>-110 064</b>	<b>-100 304</b>

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-165 084	-177 934
Markanläggningar	-48 719	-48 719
	<b>-213 803</b>	<b>-226 653</b>

2021-12-31 2020-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 659 798	8 751 940
Årets investering byggnader	0	907 858
Ingående anskaffningsvärde mark	33 232	33 232
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	546 234	546 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 239 264</b>	<b>10 239 264</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 270 029	-4 092 095
Årets avskrivningar byggnader	-165 084	-177 934
Ingående avskrivningar markanläggningar	-372 040	-323 321
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 719	-48 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 855 872</b>	<b>-4 642 069</b>

**Utgående redovisat värde 5 383 392 5 597 195**

Redovisade värden byggnader	5 224 685	5 389 769
Redovisade värden mark	33 232	33 232
Redovisade värden markanläggningar	125 475	174 194

**Fastighetsbeteckning:** Norrtull 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1946	17 000 000	8 200 000	25 200 000	25 200 000
Lokaler	1946	408 000	0	408 000	408 000
		<b>17 408 000</b>	<b>8 200 000</b>	<b>25 608 000</b>	<b>25 608 000</b>

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 360 000	6 360 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 360 000</b>	<b>6 360 000</b>

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	95 350
Årets Investering	10 406	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-95 350
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>10 406</b>	<b>0</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	716	716
	<b>716</b>	<b>716</b>

2021-12-31 2020-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter		1 613	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 738	32 293
		<b>51 351</b>	<b>32 293</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-03-01	800 000	0
			<b>800 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,80%	2024-01-30	520 000	32 000
Stadshypotek AB		1,00%	2024-03-01	189 620	39 920
Stadshypotek AB		1,15%	2026-06-01	2 387 500	25 000
Stadshypotek AB		1,20%	2022-06-30	312 900	12 600
				<b>3 410 020</b>	<b>109 520</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 000 200**

Nästa års amortering av långfristig skuld 96 920

Lån som ska konverteras inom ett år 312 900

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **409 820**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 438 080

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 862 420

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld		4 970	4 547
		<b>4 970</b>	<b>4 547</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt		634	619
Arbetsgivaravgifter		524	649
Övriga kortfristiga skulder		3 791	0
		<b>4 949</b>	<b>1 268</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	37 000	38 900
Upplupna sociala avgifter	11 625	12 222
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 985	48 102
Upplupna räntekostnader	3 058	3 895
Upplupen revision	10 500	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	14 432	133 381
	<b>151 600</b>	<b>246 000</b>

Växjö \_\_\_/\_\_\_ 2022

.....  
Bo Vedenbrant

.....  
Emina Malkoc

.....  
Gunilla Friman

.....  
Kerstin Stenberg

.....  
Paul Nordström

.....  
Ronnie Nyhlen

.....  
Susanne Ivarsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Revisor vald av föreningsstämman  
Christer Betingar

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtull i Växjö, org.nr. 729500-1601

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Norrtull i Växjö för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den / 2022

.....  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Christer Beitinger  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**BO VEDENBRANT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 12:42:28



**RONNIE NYHLEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 20:34:38



**EMINA MALKOC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:40:29



**PAUL NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 19:44:53



**SUSANNE IVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 10:48:01



**KERSTIN STENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 11:01:24



**GUNILLA FRIMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 20:41:54



**PER GILLBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:06:32



**CHRISTER BETINGER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 16:07:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**PER GILLBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:06:12



**CHRISTER BETINGER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 16:12:39

