



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norregård i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norregård i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-4993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1971. Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryssjan 2		1971

Totalt 1 objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12825
4	lokaler (hyresrätt)	66
67	garageplatser	0
113	p-platser	0
Totalt 368 objekt		12891

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gun Carlsson	Ordförande	2021-06-27	
Carita Schönbaum	HSB ledamot	2020-05-25	
Mileva Kulevska	Ledamot	2022-06-16	
Maida Becic	Ledamot	2021-06-27	
Violeta Naskovic	Ledamot	2021-06-27	
Helena Svan	Ledamot	2022-06-16	
Emma Grönevik	Ledamot	2019-05-28	2022-01-31
Hasanain Fadhil Abdulameer	Ledamot	2021-06-27	
Nils Sjöqvist Axelsson	Ledamot	2019-05-28	2022-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hasanain Fadhil Abdulameer, Helena Svan, Maida Becic, Mileva Kulevska, Violeta Naskovic och Gun Carlsson.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gun Carlsson, Violeta Naskovic och Helena Svan.

Firman tecknas två i förening.

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

Valberedning har varit: Zaklina Ralevska (ordförande), vald vid föreningsstämman och Samira Ikanovic utsedd av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-05-02.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Takrenovering.
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken
2015 - 2016	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Byte av ytterdörrar
2020	OVK besiktning och Energideklaration
2021	Byte av takrännor och stuprör
2021	Gemensam bredband och TV
2021	Värmegivare
2022	Trapphusrenovering med målning och golvvård, byte av lägenhetsdörrar
2022	Asbestsanering
2022	Tagit fram ritningsunderlag och projektering för lekplats
2022	Besiktning av skyddsrum
2022- 2023	OVK besiktning

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av lekplats
2023	Ventilation
2023-24	Påbörjat arbeta att eventuellt installera laddstolpar och införa individuell mätning och debitering av el
2024-25	Parkeringsområdet, omläggning asfalt

Skyddsrummen är besiktigade, och arbete påbörjat under 2022 med att uppdatera skyddsrummen.

Ex. miljöarbete,

Återvinning av elektronik i miljöhus.

Ny styrning av ytterbelysning, spar in på timmar som lamporna är tända.

Medlemsaktiviteter

I augusti bjöd studieorganisatörerna in till en träff för medlemmarna vid grillplatsen, en trevlig eftermiddag i solen.

Glögg mingel den 12 dec utanför hus 3.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 30 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	165	172	187	180	202
Skuldsättning, kr/kvm	4 116	3 826	3 910	4 000	4 096
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	217	202	198	198
Driftskostnad, kr/kvm	562	426	384	383	369
Årsavgifter, kr/kvm	673	673	673	673	672
Totala intäkter, kr/kvm	742	734	706	702	703
Nettoomsättning, tkr	9 564	9 458	9 095	9 056	9 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	-340	871	849	579	1 025
Soliditet, %	19	20	19	18	17

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	961 600	0	0	961 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 836 065	0	-683 630	2 152 435
S:a bundet eget kapital, kr	3 797 665	0	-683 630	3 114 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 390 164	870 896	683 630	9 944 690
Årets resultat, kr	870 896	-870 896	-340 735	-340 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 261 060	0	342 895	9 603 955
S:a eget kapital, kr	13 058 725	0	-340 735	12 717 990

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 913 630 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	9 261 060
Årets resultat, kr	-340 735
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	913 630
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 603 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 603 955

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 564 470	9 458 568
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 564 470	9 458 568
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 725 766	-5 491 724
Underhåll enligt plan	Not 4	-913 630	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-777 721	-777 877
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-223 594	-321 465
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 559 124	-1 346 881
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 199 835	-7 937 946
RÖRELSERESULTAT		364 635	1 520 622
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 773	2 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 924	-651 695
Övriga finansiella poster	Not 8	-4 219	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-705 370	-649 726
ÅRETS RESULTAT		-340 735	870 896

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	64 392 225	59 687 687
Inventarier och installationer	Not 10	0	6 375
Pågående nyanläggningar	Not 11	74 250	269 719
Summa materiella anläggningstillgångar		64 466 475	59 963 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		64 466 975	59 964 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 983	5 516
Avräkningskonto HSB		2 665 843	2 741 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	534	4 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	341 228	335 073
Summa kortfristiga fordringar		3 034 588	3 086 485
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		3 534 588	4 586 485
SUMMA TILLGÅNGAR		68 001 563	64 550 765

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		961 600	961 600
Fond för yttre underhåll		2 152 435	2 836 065
Summa bundet eget kapital		3 114 035	3 797 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 944 690	8 390 164
Årets resultat		-340 735	870 896
Summa fritt eget kapital		9 603 955	9 261 060
Summa eget kapital		12 717 990	13 058 725
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 059 197	42 514 717
Summa långfristiga skulder		32 059 197	42 514 717
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 997 980	6 800 440
Medlemmarnas inre fond	Not 17	139 030	145 110
Leverantörsskulder		625 571	650 506
Aktuell skatteskuld	Not 18	23 124	23 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	22 032	33 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 416 639	1 323 918
Summa kortfristiga skulder		23 224 376	8 977 323
Summa skulder		55 283 573	51 492 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 001 563	64 550 765

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 626 596	8 626 596
Hysesintäkt garage och bilplatser	356 416	355 368
Hysesintäkt övrigt	39 487	38 352
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	472 512	354 218
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 773	15 094
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	40 068	45 660
Övriga fakturerade kostnader	150	950
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 468	22 330
	9 564 470	9 458 568
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-93 498	-234 440
El	-1 180 008	-862 460
Uppvärmning	-1 298 308	-1 374 982
Vatten	-580 990	-566 076
Renhållning	-315 740	-278 689
TV, bredband, iptelefoni	-479 508	-414 220
Obligatoriska besiktningar	0	-3 469
Serviceavtal	-100 089	-96 042
Förvaltningskostnader	-1 210 629	-1 238 864
Försäkringar	-127 826	-104 857
Fastighetsskatt	-294 326	-284 066
Övriga driftskostnader	-44 846	-33 560
	-5 725 766	-5 491 724
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, trapphusrenovering	-913 630	0
	-913 630	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 125	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-598 233	-583 406
Kostnader andrahandsupplåtelse	-241	-951
Kostnader överlåtelse och pant	-43 132	-44 722
Föreningsverksamhet	-6 542	-25 549
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 882	-31 959
Förbrukningsinventarier	-5 990	-3 946
Medlemsavgifter HSB	-65 544	-64 733
Stämma och styrelse	-7 032	-5 987
	-777 721	-777 877

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-149 999	-189 250
Löner för anställda	-16 300	-20 650
Övriga arvoden	-15 604	-30 596
Revisionsarvode	500	-7 500
Sociala avgifter	-42 191	-73 469
	<u>-223 594</u>	<u>-321 465</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 523 330	-1 311 087
Markanläggningar	-29 419	-29 419
Installationer och inventarier	-6 375	-6 375
	<u>-1 559 124</u>	<u>-1 346 881</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift, delning av pantbrev	-4 219	-300
	<u>-4 219</u>	<u>-300</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 274 083	77 408 471
Årets investering byggnader (dörrbyte, asbestsanering, byte av styrsystem)	6 257 287	865 612
Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	993 482	993 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 194 852	79 937 565

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 635 378	-18 324 291
Årets avskrivningar byggnader	-1 523 330	-1 311 087
Ingående avskrivningar markanläggningar	-614 500	-585 081
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 419	-29 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 802 627	-20 249 878

Utgående redovisat värde **64 392 225** **59 687 687**

Redovisade värden byggnader	63 372 662	58 638 705
Redovisade värden mark	670 000	670 000
Redovisade värden markanläggningar	349 563	378 982

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	104 000 000	38 000 000	142 000 000	115 000 000
Lokaler	1971	691 000	792 000	1 483 000	1 561 000
		104 691 000	38 792 000	143 483 000	116 561 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 096 700	57 096 700

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	332 397	332 397
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	332 397	332 397
Ingående avskrivningar	-326 022	-319 647
Årets avskrivningar	-6 375	-6 375
Utgående avskrivningar	-332 397	-326 022
Utgående redovisat värde	0	6 375

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	269 719	0
Årets Investering (dörrbyte, asbetsanering, byte av styrsystem, lekplats)	6 061 818	269 719
Omklassificering till byggnader (Dörrbyte, asbetsanering, byte av styrsyste)	-6 257 287	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	74 250	269 719

Pågående nyanläggningar avser lekplats, planeras vara klart år 2023 till en total utgift av 800tkr och tilluftsventile

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	534	2
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 627
	534	4 629

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	131 664	127 826
Förutbetald kabel-TV och bredband	118 770	118 770
Upplupna ränteintäkter	646	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 148	87 914
	341 228	335 073

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 500 000
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-06-01	500 000	0
			500 000	1 500 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,15%	2024-12-06	9 525 000	25 000
SBAB		0,69%	2023-05-09	7 650 000	180 000
SBAB		4,13%	2029-09-10	3 337 460	133 980
SEB		1,14%	2025-12-28	5 402 087	0
Stadshypotek AB		0,95%	2026-07-30	1 262 630	144 000
Stadshypotek AB		1,67%	2027-03-01	7 205 000	180 000
Stadshypotek AB		1,19%	2024-01-30	5 850 000	40 000
Stadshypotek AB		1,53%	2023-09-01	12 825 000	300 000
				53 057 177	1 002 980
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 059 197
Nästa års amortering av långfristig skuld					522 980
Lån som ska konverteras inom ett år					20 475 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					20 997 980
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 011 920
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					48 042 277
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	145 110	149 688
Uttag	-6 080	-4 578
	139 030	145 110

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 123	23 865
Slutskatteskuld föregående år	1	6
	23 124	23 871

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	6 113	4 906
Personalens källskatt	7 140	6 240
Arbetsgivaravgifter	6 279	6 535
Övriga kortfristiga skulder	2 500	15 796
	22 032	33 478

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	91 762	97 900
Upplupna sociala avgifter	28 832	30 760
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	404 930	340 400
Upplupna räntekostnader	55 854	45 256
Upplupen revision	20 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	813 107	778 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 154	14 627
	1 416 639	1 323 918

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gun Carlsson

.....
Carita Schönbaum

.....
Hasanain Fadhil Abdulameer

.....
Helena Svan

.....
Maida Becic

.....
Mileva Kulevska

.....
Violeta Naskovic

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

Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2022-12-31 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

GUN CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:22:26



CARITA SCHÖNBAUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:55:47



MAIDA BECIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:57:43



VIOLETA NASKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:44:40



HELENA SVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:55:56



HASANAIN FADHIL ABDULAMEER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 18:57:14



MILEVA KULEVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 18:23:47



CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:05:33



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:22:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:05:17



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:22:09



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

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 star något i årsredovisningen.