



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrtull i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrtull i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1601 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 6	1946-01-01	1946 och 2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
9	lokaler	307
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2367
23	p-platser	0
Totalt 68 objekt		2674

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	1900-01-01	
Paul Nordström	Ledamot	2020-07-01	
Gunilla Friman	Ledamot	2017-04-01	
Susanne Ivarsson	Ledamot	1900-01-01	
Emina Malkoc	Ledamot	2020-07-01	2022-07-05



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Stenberg och Sussane Ivarsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunilla Friman, Susanne Ivarsson, Bo Vedenbrant, Emina Malkoc samt Magnus Johansson (vicevärden).

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christer Betingar med Sara Östh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sara Östh (ordförande) och Ingrid Wejlemark , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-11.

Under året har föreningen installerat ett system för att kunna ladda elbilar samt elinfrastruktur och 2 laddboxar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte och badrumsrenovering
2001	Bredband
2002	Totalrenovering av elnätet i fastigheterna
2002	Ny värmeväxlare till fjärrvärme
2003	Fönsterrenovering
2007	Fasadrenovering
2008	Nya källardörrar
2010	Nya dagvattenledningar har dragits från stuprören till kommunens dagvattenledning
2011	Byte av låssystem samt installation av kodlås på ytterdörrar. Byte av rörkulvert och ledningar mellan husen
2012	Radonmätning
2013	Bil-och cykelparkering har anlagts på innergården
2015	Nya säkerhetsdörrar. Två nya uteplatser har anlagts
2016	Renovering av föreningslokalen
2019	Energideklaration utförd
2020	Ventilationssystemet ombyggt från självdrag till mekanisk ventilation. OVK godkänt.

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

Planering för 2023

- - Modernisering och energibesparing genom byte av vissa maskiner i tvättstuga och torkrum.
 - Utbyggd miljöstation
 - Installation av ytterligare 2 laddboxar för laddning av bil.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	182	243	270	242	195
Skuldsättning, kr/kvm	1 268	1 441	1 487	1 533	1 579
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	173	185	160	158	158
Driftskostnad, kr/kvm	334	330	308	325	320
Årsavgifter, kr/kvm	692	692	692	679	665
Totala intäkter, kr/kvm	690	696	687	674	648
Nettoomsättning, tkr	1 844	1 861	1 838	1 803	1 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	182	351	317	388	193
Soliditet, %	52	48	44	42	38

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	1 744 181	0	31 066	1 775 247
S:a bundet eget kapital, kr	1 783 566	0	31 066	1 814 632
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 349 174	350 951	-31 066	1 669 059
Årets resultat, kr	350 951	-350 951	181 903	181 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 700 125	0	150 837	1 850 962
S:a eget kapital, kr	3 483 691	0	181 903	3 665 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 934 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	1 700 125
Årets resultat, kr	181 903
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 934
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 850 962

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 850 962

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	1 707 438	1 861 216
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 707 438	1 861 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-892 529	-881 972
Underhåll enligt plan	Not 4	-70 934	-86 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 977	-182 033
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-124 064	-110 064
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 198	-213 803
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 494 702	-1 473 877
RÖRELSERESULTAT		212 736	387 339
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 096	3 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 929	-39 841
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-30 833	-36 388
ÅRETS RESULTAT		181 903	350 951

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 344 140	5 383 392
Pågående nyanläggningar	Not 9	22 906	10 406
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 367 046</u>	<u>5 393 798</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 367 546</u>	<u>5 394 298</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	-341
Avräkningskonto HSB		791 005	941 627
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	49 203	716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 358	51 351
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>894 569</u>	<u>993 353</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 694 569</u>	<u>1 793 353</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 062 115</u>	<u>7 187 651</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	39 385	39 385	
Fond för yttre underhåll	1 775 247	1 744 181	
Summa bundet eget kapital	1 814 632	1 783 566	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 669 059	1 349 174	
Årets resultat	181 903	350 951	
Summa fritt eget kapital	1 850 962	1 700 125	
Summa eget kapital	3 665 594	3 483 691	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 903 280	3 000 200
Summa långfristiga skulder		2 903 280	3 000 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		96 920	409 820
Leverantörsskulder		106 513	132 422
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 462	4 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	12 002	4 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	272 344	151 600
Summa kortfristiga skulder		493 241	703 761
Summa skulder		3 396 521	3 703 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 062 115	7 187 651	

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 502 127	1 638 684
Hysesintäkt lokaler	109 080	125 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	76 452	79 320
Hysesintäkt övrigt	6 768	7 392
Hysesrabatter	0	-990
Konsumtionsavgift el	8	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 009	11 412
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	-2
	1 707 438	1 861 216
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-69 537	-52 111
El	-92 935	-50 777
Uppvärmning	-277 625	-343 241
Vatten	-91 180	-100 748
Renhållning	-36 020	-34 629
TV, bredband, iptelefoni	-18 361	-18 350
Serviceavtal	-9 026	-8 880
Förvaltningskostnader	-209 665	-193 136
Försäkringar	-28 149	-22 414
Fastighetsskatt	-58 624	-56 604
Övriga driftskostnader	-1 407	-1 083
	-892 529	-881 972
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	-34 335	0
Underhåll installationer	-36 599	-57 364
Underhåll huskropp utvändigt	0	-28 641
	-70 934	-86 005
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 675	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-102 401	-102 951
Kostnader överlåtelse och panter	-13 279	-13 560
Föreningsverksamhet	0	-2 317
Konsulter	0	-4 750
Förbrukningsinventarier	0	-5 589
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-16 781
Stämman och styrelse	-6 746	-1 581
Arrende, hyra, leasing	-23 876	-23 754
	-173 977	-182 033
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-67 200	-44 050
Löner för anställda	0	-8 850
Vicevärdsarvode	-25 696	-28 060
Övriga arvoden	-6 400	-5 600
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-23 768	-22 504
	-124 064	-110 064
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-165 084	-165 084
Markanläggningar	-68 114	-48 719
	-233 198	-213 803

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 659 798	9 659 798
Ingående anskaffningsvärde mark	33 232	33 232
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	546 234	546 234
Årets investering markanläggning	193 946	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 433 210	10 239 264

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 435 113	-4 270 029
Årets avskrivningar byggnader	-165 084	-165 084
Ingående avskrivningar markanläggningar	-420 759	-372 040
Årets avskrivningar markanläggningar	-68 114	-48 719
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 089 070	-4 855 872

Utgående redovisat värde 5 344 140 5 383 392

Redovisade värden byggnader	5 059 601	5 224 685
Redovisade värden mark	33 232	33 232
Redovisade värden markanläggningar	251 307	125 475

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1946	19 800 000	11 800 000	31 600 000	25 200 000
Lokaler		394 000	0	394 000	408 000
		20 194 000	11 800 000	31 994 000	25 608 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 360 000	6 360 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 360 000	6 360 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	10 406	0
Årets Investering	12 500	10 406
Utgående värde pågående nyanläggningar	22 906	10 406

Pågående nyanläggningar avser kärlskåp och planeras vara klart 2023.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	719	716
Övriga kortfristiga fordringar	48 484	0
	49 203	716

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	1 453	1 613
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 905	49 738
	54 358	51 351

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2023-03-13	800 000	800 000
			800 000	800 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,80%	2024-01-30	488 000	32 000
Stadshypotek AB		1,00%	2024-03-01	149 700	39 920
Stadshypotek AB		1,15%	2026-06-01	2 362 500	25 000
				3 000 200	96 920

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 903 280**

Nästa års amortering av långfristig skuld	96 920
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	96 920

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	387 680
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 515 600
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	4 858	4 970
Slutskatteskuld föregående år	604	0
	5 462	4 970

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 769	634
Arbetsgivaravgifter	5 233	524
Övriga kortfristiga skulder	0	3 791
	12 002	4 949

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 600	37 000
Upplupna sociala avgifter	10 243	11 625
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	62 912	74 985
Upplupna räntekostnader	2 961	3 058
Upplupen revision	10 800	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 328	14 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 500	0
	272 344	151 600

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Vedenbrant

Gunilla Friman

Kerstin Stenberg

Paul Nordström

Ronnie Nyhlen

Susanne Ivarsson

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

Christer Betingar
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
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 2022-01-01 - 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 revisionsmed 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 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.

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 2022-01-01 - 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. Revisor 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Betingar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-23 kl. 14:26:31



RONNIE NYHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 16:31:06



PAUL NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 15:39:15



SUSANNE IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:48:51



KERSTIN STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 09:18:12



GUNILLA FRIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:03:05



CHRISTER BETINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:01:44



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:51:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHRISTER BETINGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:22:52



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:51:16



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.