



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norra Bol i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norra Bol i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1700 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 1		1944

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
2	lokaler (hyresrätt)	86
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1026
13	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1112

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Erik Sandberg	Ordförande	2022-01-01	
Sven Arne Rolan Svensson	Ledamot	2022-01-01	2022-07-22
Ronnie Nyhlen	HSB ledamot	2022-01-01	
John Olof Sundlöf	Ledamot	2022-01-01	2022-07-22
Sonja Johansson	Ledamot	2022-01-01	
Per Magnusson	Ledamot	2022-01-01	
Erik Karlsson	Ledamot	2022-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonja Johansson och Per-Erik Sandberg.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sven Arne Rolan Svensson (till 2022-07-22), Per-Erik Sandberg, Sonja Johansson, Per Magnusson, Erik Karlsson.

Firman tecknas två i förening.

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

Valberedning har varit: Sven Arne Roland Svensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog nio medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2021-10-08.

Med anledning av ökade el - och räntekostnader och minskade intäkter i föreningen då två hyresgäster sagt upp sina hyreskontrakt har styrelsen tagit beslut om avgiftshöjning med 10% vid årskiftet till 2023.

En vattenskada upptäcktes i början på året i källaren, denna vattenskada är i gång och åtgärdas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Byte av samtliga stammar och renovering av badrum. Byte av samtliga elledningar
2001	Installation av bredband
2006	Anläggning av 11 parkeringsplatser med motorvärmare och belysning
2008	Energideklaration
2013	Byte av säkerhetsdörrar
2015	Byte av fönster. Ommålning av fasad och balkonger. Omlackering av entréportar. Anläggning av uteplats.
2016	Byte av tak
2017	Byte av entrétak till trappuppgång A-C
2021	Anslutning till Wexnets optofibernet
2021	Uppgradering av värmesystemet med OSEC-metoden
2022	OVK, obligatorisk ventilationskontroll

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

Årtal	Ändamål
2023	Dränering
2024-2025	Balkongåtgärd
2026-2027	Tilläggsisolering fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	161	178	226	172	198
Skuldsättning, kr/kvm	1 844	2 001	2 183	2 308	2 441
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	191	186	182	201	189
Driftskostnad, kr/kvm	403	410	364	390	387
Årsavgifter, kr/kvm	723	712	702	702	702
Totala intäkter, kr/kvm	741	757	751	709	738
Nettoomsättning, tkr	824	841	834	787	820
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	71	118	83	107
Soliditet, %	32	30	27	24	22

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	24 715	0	0	24 715
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	215 160	0	-26 287	188 873
S:a bundet eget kapital, kr	239 875	0	-26 287	213 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	763 995	71 349	26 287	861 630
Årets resultat, kr	71 349	-71 349	-24 304	-24 304
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	835 344	0	1 983	837 326
S:a eget kapital, kr	1 075 219	0	-24 304	1 050 914

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 287 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	835 343
Årets resultat, kr	-24 304
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	837 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	837 326

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	824 109	840 720
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		824 109	840 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-448 159	-455 197
Underhåll enligt plan	Not 4	-76 287	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 207	-98 150
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 344	-63 704
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 827	-126 825
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-818 825	-743 876
RÖRELSERESULTAT		5 285	96 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 592	-25 403
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-92
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-29 589	-25 495
ÅRETS RESULTAT		-24 304	71 349

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 958 677	3 081 312
Inventarier och installationer	Not 10	12 580	16 772
Pågående nyanläggningar	Not 11	56 406	20 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 027 663</u>	<u>3 118 709</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 028 163</u>	<u>3 119 209</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	666
Kundfordringar		0	1 575
Avräkningskonto HSB		264 388	439 287
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 164	2 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	27 475	26 584
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>294 027</u>	<u>470 277</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>294 027</u>	<u>470 277</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 322 190</u>	<u>3 589 486</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 715	24 715
Fond för yttre underhåll		188 873	215 160
Summa bundet eget kapital		213 588	239 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		861 630	763 995
Årets resultat		-24 304	71 349
Summa fritt eget kapital		837 326	835 343
Summa eget kapital		1 050 914	1 075 218
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	356 000	954 750
Summa långfristiga skulder		356 000	954 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 694 475	1 268 557
Medlemmarnas inre fond	Not 16	17 717	17 717
Leverantörsskulder		57 494	62 764
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 719	2 503
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 020	8 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	141 851	199 127
Summa kortfristiga skulder		1 915 275	1 559 518
Summa skulder		2 271 275	2 514 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 322 190	3 589 486

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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	741 639	730 713
Hysesintäkt lokaler	31 484	62 287
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 589	39 958
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 131	6 188
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 266	1 574
	824 109	840 720
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-40 175	-60 437
El	-39 066	-25 239
Uppvärmning	-125 235	-123 993
Vatten	-48 358	-56 861
Renhållning	-20 953	-19 622
TV, bredband, iptelefoni	-22 551	-21 848
Obligatoriska besiktningar	-7 956	0
Förvaltningskostnader	-101 318	-105 433
Försäkringar	-8 899	-7 112
Fastighetsskatt	-30 262	-28 712
Övriga driftskostnader	-3 387	-5 939
	-448 159	-455 197
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-38 002	0
Underhåll installationer	-38 285	0
	-76 287	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-8 395
Övriga förvaltningskostnader	-52 077	-51 142
Kostnader överlåtelse och panter	-10 109	-6 181
Kontorsutrustning och -material	0	-526
Konsulter	53	-16 769
Medlemsavgifter HSB	-11 096	-10 949
Stämma och styrelse	-1 478	-4 187
	-85 207	-98 150
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-43 500	-32 100
Löner för anställda	-13 500	0
Vicevärdsarvode	-7 200	-13 500
Övriga arvoden	-2 000	-4 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 500
Sociala avgifter	-14 144	-11 604
	-82 344	-63 704
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-105 235	-105 233
Markanläggningar	-17 400	-17 400
Installationer och inventarier	-4 192	-4 192
	-126 827	-126 825
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Låneavgifter	0	-92
	0	-92

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 269 601	5 017 076
Årets investering byggnader	0	252 525
Ingående anskaffningsvärde mark	14 010	14 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	348 918	348 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 632 529	5 632 529

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 271 899	-2 166 666
Årets avskrivningar byggnader	-105 235	-105 233
Ingående avskrivningar markanläggningar	-279 318	-261 918
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 400	-17 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 673 852	-2 551 217

Utgående redovisat värde 2 958 677 3 081 312

Redovisade värden byggnader	2 892 467	2 997 702
Redovisade värden mark	14 010	14 010
Redovisade värden markanläggningar	52 200	69 600

Fastighetsbeteckning: Nortull 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	8 600 000	5 000 000	13 600 000	10 792 000
Lokaler	1944	292 000	0	292 000	245 000
		8 892 000	5 000 000	13 892 000	11 037 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 246 000	3 246 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 246 000	3 246 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	41 924	41 924
Utgående anskaffningsvärden	41 924	41 924

Ingående avskrivningar	-25 152	-20 960
Årets avskrivningar	-4 192	-4 192
Utgående avskrivningar	-29 344	-25 152

Utgående redovisat värde 12 580 16 772

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar (balkongreovering)	20 625	0
Årets Investering (balkongreovering)	35 781	20 625
Utgående värde pågående nyanläggningar	56 406	20 625

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	2 164	2 165			
	2 164	2 165			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	9 192	8 899			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 213	5 637			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 070	12 048			
	27 475	26 584			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebidring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB		1,64%	2024-01-30	381 000	25 000
Stadshypotek AB		1,20%	2023-06-30	573 750	42 500
Stadshypotek AB		3,50%	2023-03-06	947 500	10 000
Stadshypotek AB		3,00%	2023-03-30	148 225	4 620
				2 050 475	82 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					356 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					25 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 669 475
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 694 475
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					328 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 639 875
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	17 717	17 717			
	17 717	17 717			
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	2 603	2 499			
Slutskatteskuld föregående år	116	4			
	2 719	2 503			
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	442	8 850			
Övriga kortfristiga skulder	578	0			
	1 020	8 850			

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	34 550	66 400
Upplupna sociala avgifter	10 856	20 851
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 200	21 815
Upplupna räntekostnader	2 554	1 900
Upplupen revision	10 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	55 258	68 886
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 432	10 275
	141 851	199 127

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Erik Karlsson

.....
Per Magnusson

.....
Per-Erik Sandberg

.....
Ronnie Nyhlen

.....
Sonja Johansson

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

Jim Bengtsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norra Bol i Växjö, org.nr. 729500-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norra Bol 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. Revisornernas 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 Norra Bol 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jim Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PER-ERIK SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:17:46



ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:59:00



RONNIE NYHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 20:40:00



SONJA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 06:23:31



PER MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:58:10



JIM BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:18:07



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:50:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JIM BENGTTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:12:30



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:49:52



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.