



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Norrevång i Eslöv

Org nr 742000-0726



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Norrevång i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 augusti 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 april 1965 och nuvarande stadgar registrerades den 11 augusti 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1962 på fastigheterna Lammet 11 & 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Vångavägen 34-40 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	24	1 296
3	48	3 210
4	48	3 720
	120	8 226
Lokaler, hyresrätt	6	128
Garage	20	
Parkeringsplatser	106	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-11, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Wollmer	ordförande, vald till stämman 2022
Annika Liljedahl	vice ordförande, vald till stämman 2021
Monica Walfrid Borg	sekreterare, vald till stämman 2021
Maria Svärd	vice sekreterare, vald till stämman 2022
Nils Arne Johansson	ledamot, vald till stämman 2022
Maria Grönvall	ledamot, vald till stämman 2022
Bodil Andersson	ledamot, avgick 2020-11-13
Siv Hörnstedt	ledamot, vald till stämman 2021
Admir Ibrahimovic	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Kjell Johansson och Carl-Bertil Cerwin med Kjell Johansson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telia	bredband, porttelefon samt föreningens telefoni
Hemsida	wordpress
Brandservice syd	serviceavtal brandskydd
Schindlers hiss	serviceavtal hissar t.o.m. 2020-08-31
Primo Hiss	serviceavtal hissar fr.o.m. 2020-09-01
Great Security	serviceavtal porttelefon, nycklar
VA syd	vatten
Anticimex	skadedjursbekämpning
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	systematiskt brandskydd
HSB Skåne	fastighetsförvaltning
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15e september 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Förutom ovannämnda fastighetsbesiktning har garantibesiktningar och slutbesiktningar av renoveringsarbetet av tak, fönster och fasader utförts. Beroende på covid-19 har invändning besiktning skett senare och man har valt att avvakta med åtgärder för enklare anmärkningar tills virusspridningen minskat.

Underhåll

Under 2020 avslutades den renovering av tak, fönster och fasad som påbörjades 2019.

Under hösten påbörjades totalrenovering av hissar i alla fyra husen. Två hus färdigställdes i slutet av 2020.

De två återstående färdigställs i början av 2021.

Utförda renoveringar

Byggnadsdel	Senast utfört
Stammar	1962
Elstammar	1962
Hiss	2020/2021
Fönster	2020
Miljöhus	2020
Tak	2020
Värme	2012
Relining	2010
Balkonger	2013
Trapphus	2014
Ventilation	2014
Fasadtvätt	2016
Garage	2017
Fasader	2019
Utebelysning	2019
Byte av rökluckor	2020

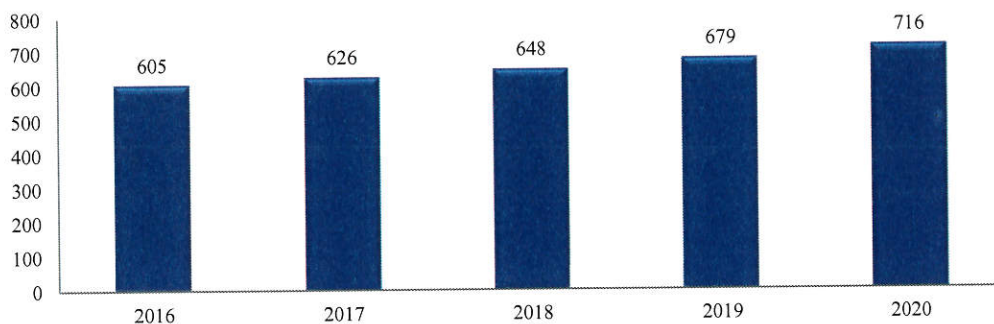
Framtida större planerade underhåll t.o.m. 2028 enligt underhållsplan

Byggnadsdel	Utförs
Värmekulvertar	2022
Spill- och dagvatten	2022
Elstammar	2023
Asfaltering	2023
Stambyte	2028

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 716 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 4,5%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 923 121 kr. Under året har föreningen amorterat 507 040 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	136
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	137

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 129	5 754	5 464	5 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	323	816	1 138	427
Eget kapital, tkr	5 959	5 635	4 819	3 681
Taxeringsvärde, tkr	93 135	93 135	62 269	62 269
-varav byggnad, tkr	64 437	64 437	44 413	44 413
Soliditet	14%	13%	28%	23%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	716	679	648	626
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 124	3 699	1 300	1 325
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	46	33	23	42
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	33%	17%	17%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	25	37	5	63
Avskrivning/m ² byggnadsyta	49	33	33	33

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	235 840	1 284 101	3 298 699	816 777	5 635 417
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			816 777	-816 777	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		210 000	-210 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-202 173	202 173		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				323 242	323 242
Belopp vid årets utgång	235 840	1 291 928	4 107 649	323 242	5 958 659



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 115 476
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-210 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	202 173
Årets resultat	323 242
Summa till stämmans förfogande	4 430 891

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	4 430 891



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 128 130	5 751 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750	2 165
Summa rörelseintäkter		6 128 880	5 753 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 910 473	-3 577 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 013	-145 997
Underhåll enligt plan	Not 6	-202 173	-308 350
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-288 926	-297 508
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-401 960	-271 582
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-366 394	0
Summa rörelsekostnader		-5 420 940	-4 600 480
Rörelseresultat		707 940	1 153 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		456	3 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 153	-340 144
Summa finansiella poster		-384 697	-336 670
Årets resultat		323 242	816 777

Tilläggsupplysning

Årets resultat	323 242	816 777
Reservering till fond för yttre underhåll	-210 000	-210 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	202 173	308 350
Överföring till balanserat resultat	315 415	915 127



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	38 408 162	11 222 513
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 311 502	23 343 329
Summa materiella anläggningstillgångar		39 719 664	34 565 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 720 164	34 566 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 183	0
Kundfordringar		0	51 221
Avräkningskonto HSB		100 272	99 772
Aktuell skattefordran	Not 13	144 970	151 210
Övriga kortfristiga fordringar		11 823	11 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 828	179 267
Summa kortfristiga fordringar		361 076	493 292
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 732 429	7 133 064
Summa kassa och bank		1 732 429	7 133 064
Summa omsättningstillgångar		2 093 505	7 626 356
Summa tillgångar		41 813 669	42 192 698

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	235 840	235 840
Fond för yttre underhåll	1 291 928	1 284 101
Summa bundet eget kapital	1 527 768	1 519 941

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 107 649	3 298 699
Årets resultat	323 242	816 777
Summa fritt eget kapital	4 430 892	4 115 476

Summa eget kapital

5 958 659 **5 635 417**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 520 341	30 067 382
Summa långfristiga skulder		33 520 341	30 067 382

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		402 780	362 780
Medlemmarnas inre fond	Not 17	913 422	873 820
Leverantörsskulder		284 786	4 542 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	20 814	10 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	712 867	701 011
Summa kortfristiga skulder		2 334 669	6 489 899

Summa skulder

35 855 010 **36 557 282**

Summa eget kapital och skulder

41 813 669 **42 192 698**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	707 940	1 153 447
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	401 960	271 582
Övriga poster	0	0
	<u>1 109 900</u>	<u>1 425 029</u>
Erhållen ränta	456	4 349
Erlagd ränta	-451 238	-275 231
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>659 117</u>	<u>1 154 147</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	132 716	-124 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 235 208	4 395 831
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 443 374</u>	<u>5 425 756</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 449 720	-22 976 656
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 449 720</u>	<u>-22 976 656</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 492 959	19 732 961
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 492 959</u>	<u>19 732 961</u>
Årets kassaflöde	-5 400 136	2 182 062
<i>Likvida medel vid årets början</i>	7 232 836	5 050 775
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 832 701</u>	<u>7 232 836</u>
	-5 400 136	2 182 062

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 895 504	5 588 112
	Hysesintäkt lokaler	9 924	8 268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	302 220	247 820
	Hysesintäkt övrigt	26 802	26 705
	Årsavgift konsumtionsavgift el	17 859	14 272
	Avsatt till inre fond	-151 306	-151 306
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 408	7 661
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 719	10 230
		<u>6 128 130</u>	<u>5 751 762</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	750	2 165
		<u>750</u>	<u>2 165</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-642 171	-402 290
	El	-249 022	-234 035
	Uppvärmning	-839 314	-912 858
	Vatten	-430 580	-390 553
	Renhållning	-188 612	-158 715
	TV, bredband, iptelefoni	-62 560	-53 435
	Serviceavtal	-89 008	-14 490
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 565	-8 595
	Förvaltningskostnader	-1 021 555	-1 034 428
	Försäkringar	-81 392	-73 993
	Fastighetsskatt	-182 830	-176 590
	Övriga driftskostnader	-116 865	-117 060
		<u>-3 910 473</u>	<u>-3 577 042</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 400	-10 801
	Övriga förvaltningskostnader	-14 577	-35 372
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 772	-16 620
	Föreningsverksamhet	-500	-7 950
	Kontorsutrustning och -material	-10 701	-2 758
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 214	-19 246
	Konsulter	-112 725	-11 653
	Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
	Stämma och styrelse	-6 125	-4 598
		<u>-251 013</u>	<u>-145 997</u>



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-150 128	0
Underhåll installationer	-52 045	-308 350
	<u>-202 173</u>	<u>-308 350</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-225 150	-237 865
Övriga arvoden	-13 000	-2 500
Övriga personalkostnader	0	-185
Revisionsarvode	-5 300	0
Sociala avgifter	-45 476	-56 959
	<u>-288 926</u>	<u>-297 508</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-398 280	-271 582
Markanläggningar	-3 680	0
	<u>-401 960</u>	<u>-271 582</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-366 394	0
	<u>-366 394</u>	<u>0</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 133 196	19 133 196			
	Omklassificering	22 031 827	0			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-366 394	0			
	Årets investering byggnader	5 375 165	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	96 330	96 330			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0			
	Årets investering markanläggning	440 949	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 711 073	19 229 526			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 007 013	-7 735 431			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	106 062	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-398 280	-271 582			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	0	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 680	0			
	Avskrivning byggnad utöver plan	0	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 302 911	-8 007 013			
	Nedskrivning byggnader	0	0			
	Uppskrivning byggnader	0	0			
	Uppskrivning mark	0	0			
	Utgående redovisat värde	38 408 162	11 222 513			
	Redovisade värden byggnader	37 874 563	11 126 183			
	Redovisade värden mark	96 330	96 330			
	Redovisade värden markanläggningar	437 269	0			
	Fastighetsbeteckning: Lammet 11 & 12					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus		0	0	0	0
	Bostäder hyreshus	1962	64 000 000	28 000 000	92 000 000	92 000 000
	Lokaler		437 000	698 000	1 135 000	1 135 000
			64 437 000	28 698 000	93 135 000	93 135 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				23 000 000	23 000 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				23 000 000	23 000 000

Not 11	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	23 343 329	366 673
	Årets investering	0	22 976 656
	Omklassificering till Byggnader & Mark <i>Tak-fönster & fasadrenovering</i>	-22 031 827	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 311 502	23 343 329

Pågående nyanläggningar avser hissbyte och planeras vara klart 2021 till en total utgift av 2 600 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	0	0
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	144 970	151 210
	<u>144 970</u>	<u>151 210</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	0	81 392
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	10 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 828	87 000
	<u>102 828</u>	<u>179 267</u>

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne	1 732 429	7 133 064
	<u>1 732 429</u>	<u>7 133 064</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låneteckning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,38%	2023-03-31	2 291 744	36 375
Danske Bank		1,28%	2022-02-28	2 839 588	45 075
Danske Bank		1,28%	2022-02-28	4 008 244	63 630
Danske Bank		1,38%	2023-02-28	1 123 546	17 700
SBAB		1,72%	2029-05-11	9 825 000	100 000
SBAB		1,04%	2027-10-01	5 925 000	60 000
SBAB		0,77%	2024-10-11	3 950 000	40 000
SBAB		1,21%	2024-12-06	3 960 000	40 000
				<u>33 923 122</u>	<u>402 780</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 520 342**

Nästa års amortering av långfristig skuld 402 780

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 402 780

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,31%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 611 120

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 909 222

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	873 820	806 610
Avsättning	151 306	151 306
Uttag	-111 705	-84 096
	<u>913 422</u>	<u>873 820</u>



Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	11 165	10 244
Personalens källskatt	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	9 649	0
	20 814	10 244

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	143 329	149 855
Upplupna räntekostnader	0	66 085
Upplupen revision	12 900	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	529 863	475 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 775	0
	762 867	701 011

Eslöv ___/___ 2021

.....
Admir Ibrahimovic'.....
Annika Liljedahl.....
Göran Wollmer.....
Maria Grönvall.....
Maria Svärd.....
Monika Wahlfrid-Borg.....
Nils-Arne Johansson.....
Siv Hörnstedt.....
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -.....
Ulla Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrevång i Eslöv, org.nr. 742000-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorsred 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 trygghande 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 revisionsred 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den / 2021

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

.....
Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Norrevång i Eslöv.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Eslöv den / 2021

HSB Brf Norrevång i Eslöv

.....
Styrelsens ordförande