



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Norregård i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1971 på fastigheten Ryssjan 2 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norregårdsvägen 1-17 (ojämna nummer).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 oktober 2018.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman den 21 maj 2015 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 31 st.

94



Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: May-Liz Tern, ordförande
Hanna Lönn, sekreterare
Anton Altgård
John Sjögren
Gun Carlsson
Zmail Nezic
Ingrid Holmberg-Persson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Anton Altgård, ordförande
Nils Sjöqvist-Axelsson, sekreterare
May-Liz Tern
Gun Carlsson
Emma Grönevik
John Sjögren (avgick 2019-09-20)
Ingrid Holmberg-Persson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna May-Liz Tern, Gun Carlsson och Emma Grönevik.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av May-Liz Tern, Anton Altgård, Gun Carlsson och Nils Sjöqvist-Axelsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Emma Grönevik.

Revisorer

Revisor har varit Kjell Hubertsson, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Anton Altgård och Gun Carlsson.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman John Sjögren, Anton Altgård och Gun Carlsson med Emma Grönevik och Nils Sjöqvist-Axelsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Svahn (ordförande) och Zaklina Bogdanovska.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
Föreningen har en förvaltare från HSB Sydost.

M



Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	40	
2 rum	42	
3 rum	90	
4 rum	<u>12</u>	
Lägenheter bostadsrätt	184	12 825
Parkeringsplatser	94	
Garage	59	
Carportar	18	
Besöksparkeringar	10	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum, miljöhus, förrådsutrymme, hobbyrum, 5 st. tvättstugor, grovtvättstuga samt ett konferensrum med pentry som hyrs ut till medlemmar.

Fastighetsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Målning av tvättstugor och trapphus.
2000	Takreovering. Bredbandsinstallation.
2001	Förbättring av kallvattenledningarna. Byte av värmeväxlare (varmvatten).
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar. Uppgraderat kabel-tv-nätet.
2004	Byggt miljöhus samt cykel- och MC-garage.
2005	Skärmtak över källartrappor. Ny utemiljö.
2006	Renovering av samtliga tvättstugor.
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2008-09	Energideklaration.
2009	Automatiska dörröppnare.
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken.
2010	Underhåll vissa stammar hus 5 B.
2011	Stenläggningen bakom garagen har tagits bort.
2015-16	Stambyte med badrumsrenovering.
2016	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).



2016	Utökning av parkeringsplatser.
2017	Passersystem/porttelefoni.
2017	Renovering av tvättstugor.
2018	Förråd skyddsrum
2018	Belysning
2019	Ominstallation av el i garage, nyinstallation av belysning vid vicevärdskontor
2019	Montering av förråd
2019	Asfaltering

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av matavfall. 2018 gjordes följande åtgärder:

- Energibesparing genom injustering av inomhustemperaturen.
- Byte av tvättstugepark.
- Byte av utebelysning samt i källarutrymmen.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.brfnorregard.se

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 839	1 851	1 907	2 117	2 239
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 015	1 996,6	2 010,6	2 285,3	2 417,0
Värmekostnad kr/kvm	101	102	101,5	106,8	98,7
Lokal- och bostadsytan är 12 825 kvm					
El i MWh	536	582	582	602	633
Vatten i kbm	12 234	13 857	14 623	15 315	16 183
Kubikmeter per bostadsrätt	66	75	79	83	88

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på ytttemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 19 augusti 2019 av HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen ordnat korvgrillning midsommar, adventsfika samt en resa till Ullared.

Årsavgifter

Årsavgiften har fr.o.m. 1 januari 2019 varit oförändrad. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 672,64 kr/kvm inkl. värme, hushållsel och kabel-TV.



Medlemsinformation

Av föreningens 184 bostadsrätter har under året 13 (27) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 238 (238). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	9 056	9 058	8 534	9 267	8 814
Resultat efter finansiella poster (tkr)	579	1 025	-494	1 345	2 016
Balansomslutning (tkr)	64 753	64 859	65 321	67 064	66 679
Eget kapital (tkr)	11 339	10 760	9 735	10 229	8 884
Soliditet (%)	17,5	16,6	14,9	15,3	13,3
Taxeringsvärde (tkr)	116 561	90 074	90 074	90 074	83 235
-varav byggnad (tkr)	87 625	68 554	68 554	68 554	63 459
Likviditet (%)	29	29	103	145	109
Justerad likviditet (%)**	160	144	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	673	673	673	693	667
Total låneskuld (tkr)	51 559	52 799	53 965	55 205	54 109
Låneskuld (kr/kvm*)	4 020	4 117	4 208	4 304	4 219
Underhållsfond (tkr)	2 497	2 450	2 200	3 036	2 768
Avskrivning (kr/kvm*)	118	117	114	112	50
Räntekostnader (kr/kvm*)	65	64	69	76	58
Räntekänslighet (%)	6,0	6,1	6,5	6,2	-

*Bostadsrättsyta

**Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2020.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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

Räntekänslighet = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är visat ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 128 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 846 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År
X

Åtgärd

Gestaltning utemiljö (garage, parkeringsplatser, lekplatser m m).

04



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 000	0	2 449 822	6 323 666	1 024 772
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 024 772	-1 024 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			280 000	-280 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-232 757	232 757	
Årets resultat					578 845
Belopp vid årets utgång	961 000	0	2 497 065	7 301 194	578 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	7 348 437,43
Årets resultat	578 845,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-280 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	232 757,00
Summa till stämmans förfogande	7 880 039,43

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 880 039,43
-------------------------	--------------

AK

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	9 055 742	9 058 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	32 491
Summa rörelseintäkter		9 055 742	9 090 771

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 932 124	-4 753 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-759 787	-728 842
Underhåll enligt plan	Not 6	-232 757	-75 639
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-199 757	-181 578
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 513 545	-1 506 170
Summa rörelsekostnader		-7 637 970	-7 246 153

Rörelseresultat

1 417 772 1 844 618

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 932	-819 846
Summa finansiella poster		-838 927	-819 846

Årets resultat

578 845 1 024 772

Tilläggsupplysning

Årets resultat		578 845	1 024 772
Reservering till fond för yttre underhåll		-280 000	-325 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		232 757	75 639
Överföring till balanserat resultat		531 602	775 411

**Balansräkning** 2019-12-31 2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	59 890 243	61 279 888
Inventarier och installationer	Not 10	26 025	39 300
Summa materiella anläggningstillgångar		59 916 268	61 319 188

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**59 916 768 61 319 688****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 483	0
Avräkningskonto HSB		4 623 292	3 288 157
Övriga kortfristiga fordringar		17 410	70 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	194 444	180 414
Summa kortfristiga fordringar		4 836 628	3 539 114

Summa omsättningstillgångar**4 836 628 3 539 114****Summa tillgångar****64 753 396 64 858 802**

04

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		961 600	961 600
Fond för yttre underhåll		2 497 065	2 449 822
Summa bundet eget kapital		3 458 665	3 411 422

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 301 194	6 323 666
Årets resultat		578 845	1 024 772
Summa fritt eget kapital		7 880 039	7 348 437

Summa eget kapital

Not 13 **11 338 705** **10 759 860**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	36 463 917	41 959 177
Summa långfristiga skulder		36 463 917	41 959 177

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 095 260	10 840 260
Medlemmarnas inre fond	Not 15	149 688	150 558
Leverantörsskulder		533 001	375 030
Aktuell skatteskuld	Not 16	21 113	20 854
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 560	4 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 133 153	748 354
Summa kortfristiga skulder		16 950 775	12 139 766

Summa skulder

53 414 692 **54 098 943**

Summa eget kapital och skulder

64 753 396 **64 858 802**



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	578 845	1 024 772
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 513 545	1 506 170
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 092 390</u>	<u>2 530 942</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 621	-61 941
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	556 009	-321 498
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 686 020</u>	<u>2 147 502</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-110 625	-430 908
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-31 875
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-110 625</u>	<u>-462 783</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 240 260	-1 165 260
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 240 260</u>	<u>-1 165 260</u>
Årets kassaflöde	1 335 135	519 459
Likvida medel vid årets början	3 288 157	2 755 167
Likvida medel vid årets slut	4 623 292	3 288 157

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,95 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 626 596	8 624 325
	Hysesintäkt garage och bilplatser	339 129	348 010
	Hysesintäkt övrigt	22 907	2 200
	Övriga ersättningar och intäker, moms	25 105	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 090	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 945	41 610
	Övriga fakturerade kostnader	300	850
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 670	41 285
		9 055 742	9 058 280
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	32 491
		0	32 491
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-302 264	-194 407
	El	-732 769	-709 128
	Uppvärmning	-1 295 905	-1 307 574
	Vatten	-523 873	-538 497
	Renhållning	-238 993	-233 702
	Bevakningskostnader	-2 500	-3 876
	TV, bredband, iptelefoni	-160 240	-156 816
	Obligatoriska besiktningar	-3 469	0
	Serviceavtal	-77 502	-113 227
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 174 743	-1 080 966
	Försäkringar	-101 218	-119 896
	Fastighetsskatt	-268 978	-258 748
	Övriga driftskostnader	-49 670	-37 087
		-4 932 124	-4 753 924
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 541	-15 089
	Förvaltningskostnader	-576 211	-502 212
	Andrahandsuthyrningsavgift	-466	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 827	-48 181
	Föreningsverksamhet	-5 785	-7 484
	Kontorsutrustning och -material	-420	-645
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 283	-33 285
	Konsulter	0	-875
	Förbrukningsinventarier	-15 896	-36 949
	Medlemsavgifter HSB	-63 143	-63 143
	Stämma och styrelse	-17 215	-20 980
		-759 787	-728 842
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-139 213	-47 951
	Underhåll mark och utemiljö	-93 544	-27 688
		-232 757	-75 639



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-116 900	-109 100
Löner för anställda	-24 497	-16 700
Övriga arvoden	-9 950	-7 500
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-41 410	-35 178
Utbildning	0	-6 100
	-199 757	-181 578
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 470 851	-1 463 476
Markanläggningar	-29 419	-29 419
Inventarier	-13 275	-13 275
	-1 513 545	-1 506 170



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 479 635	75 048 727			
	Årets investering byggnader (Belysning tvättstugor)	110 625	430 908			
	Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	993 482	993 482			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 253 742	77 143 117			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-15 337 144	-13 873 668			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 470 851	-1 463 476			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-526 085	-496 666			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-29 419	-29 419			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 363 499	-15 863 229			
	Utgående bokfört värde	59 890 243	61 279 888			
	Bokförda värden byggnader	58 782 265	60 142 491			
	Bokförda värden mark	670 000	670 000			
	Bokförda värden markanläggningar	437 978	467 397			
	Fastighetsbeteckning: Ryssjan 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1971	87 000 000	28 000 000	115 000 000	88 800 000
	Lokaler	1971	625 000	936 000	1 561 000	1 274 000
			87 625 000	28 936 000	116 561 000	90 074 000
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			332 397		300 522
	Årets investeringar			0		31 875
	Utgående anskaffningsvärden			332 397		332 397
	Ingående avskrivningar			-293 097		-279 822
	Årets avskrivningar			-13 275		-13 275
	Utgående avskrivningar			-306 372		-293 097
	Utgående bokfört värde			26 025		39 300
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			123 954		121 277
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning			20 600		0
	Förutbetald kabel-TV och bredband			41 046		40 422
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			8 844		18 715
				194 444		180 414

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 600	0	2 449 822	6 323 666	1 024 772
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 024 772	-1 024 772
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			280 000	-280 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-232 757	232 757	
Årets Resultat					578 845
Belopp vid årets utgång	961 600	0	2 497 065	7 301 194	578 845

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,15%	2024-12-06	9 600 000	25 000
SEB		2,08%	2022-09-28	3 739 400	133 980
SEB		1,72%	2020-01-28	4 110 000 *	4 110 000
SEB		1,26%	2021-07-28	1 780 130	225 000
SEB		1,72%	2020-01-28	1 850 000 *	1 850 000
SEB		1,70%	2020-06-28	8 190 000 *	8 190 000
Stadshypotek AB		1,53%	2021-12-30	2 980 024	119 996
Stadshypotek AB		1,49%	2021-12-30	2 824 623	81 284
Stadshypotek AB		1,42%	2022-03-30	2 760 000	60 000
Stadshypotek AB		1,53%	2023-09-01	13 725 000	300 000
				51 559 177	15 095 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	36 463 917
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 661 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	45 732 877
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånen formellt förfaller till betalning 2020 är de att anse som kortfristiga skulder men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för dessa lån är 220 000 kr, vilket är 2020 års amortering.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 096 700	57 096 700

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	150 558	163 381
Uttag	-870	-12 822
	149 688	150 558

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	21 113	20 854
	21 113	20 854

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

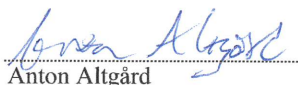
Mervärdeskatt	6 276	0
Personalens källskatt	1 935	360
Arbetsgivaravgifter	2 027	196
Övriga kortfristiga skulder	8 322	4 153
	18 560	4 709

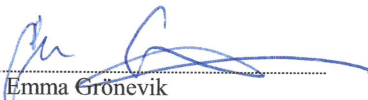


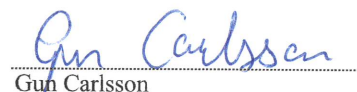
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	88 300	66 500
Upplupna sociala avgifter	27 744	20 894
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	259 091	271 812
Upplupna räntekostnader	21 250	21 362
Upplupen revision	15 541	15 088
Förutbetalda årsavgifter och hyror	719 009	349 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 218	2 956
	1 133 153	748 354

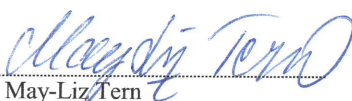
Växjö 5/4 2020


Anton Altgård


Emma Grönevik

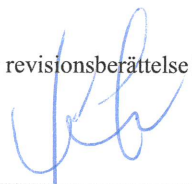

Gun Carlsson



Ingrid Holmberg-Persson


May-Liz Tern


Nils Sjöqvist Axelsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22


Kjell Hubertsson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norregård i Växjö för räkenskapsåret 2019 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 den 22/4 2020



Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Hubertsson
Av föreningen vald revisor