



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norregård i Växjö
Org nr 729500-4993

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Norregård i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 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 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 25 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 32 st via poströstning.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norregård i Växjö
Org nr 729500-4993

Styrelse

Styrelsen har **t.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

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

Ordinarie ledamöter: Taulant Lami, ordförande
Nils Sjöqvist-Axelsson, sekreterare
May-Liz Tern
Gun Carlsson
Emma Grönevik
Mårten Högström Toppelius
Carita Schönbaum, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Taulant Lami, Nils-Sjöqvist-Axelsson, Mårten Högström Toppelius och Maj-Liz Tern.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

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

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Emma Grönevik och Mårten Högström Toppelius.

Revisorer

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

Fullmäktige

På HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Gun Carlsson.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Emma Grönevik, Gun Carlsson och Nils Sjöqvist-Axelsson.

Valberedning

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

Förvaltning

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



Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns nio bostadshus och arealen är 32 433 kvm.

	<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	Takrenovering. 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.
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
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	Utökning av parkeringsplatser.
2017	Passersystem/porttelefoner.



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
2020	Ytterdörrar
2020	Energideklaration
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 775	1 839	1 851	1 907	2 117
Omräkning till normalår i MWh 1)		2 015	1 996,6	2 010,6	2 285,3
Värmekostnad kr/kvm	101	101	102	101,5	106,8
Lokal- och bostadsytan är 12 825 kvm					
El i MWh	547	536	582	582	602
Vatten i kbm	16 254	12 234	13 857	14 623	15 315
Kubikmeter per bostadsrätt	88	66	75	79	83

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

OK



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 20 april 2020 av Tomas Karlsson från HSB Sydost. Den 2020-04-24 utfördes säkerhetsbesiktning av lekmiljöer.

Årsavgifter

Årsavgiften har fr.o.m. 1 januari 2020 varit oförändrad. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2021.

2021-01-01 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 23 (13) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 240 (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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 095	9 056	9 058	8 534	9 267
Resultat efter finansiella poster (tkr)	849	579	1 025	-494	1 345
Balansomslutning (tkr)	64 362	64 753	64 859	65 321	67 064
Eget kapital (tkr)	12 188	11 339	10 760	9 735	10 229
Soliditet (%)	18,9	17,5	16,6	14,9	15,3
Taxeringsvärde (tkr)	116 561	116 561	90 074	90 074	90 074
-varav byggnad (tkr)	87 625	87 625	68 554	68 554	68 554
Likviditet (%)	43	29	29	103	145
Justerad likviditet (%)**	141	160	144	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	673	673	673	673	693
Total låneskuld (tkr)	50 404	51 559	52 799	53 965	55 205
Låneskuld (kr/kvm*)	3 930	4 020	4 117	4 208	4 304
Underhållsfond (tkr)	2 625	2 497	2 450	2 200	3 036
Avskrivning (kr/kvm*)	122	118	117	114	112
Räntekostnader (kr/kvm*)	56	65	64	69	76
Räntekänslighet (%)	5,8	6,0	6,1	6,5	6,2

*Bostadsrättsyta

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

Definitioner av nyckeltalen:

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

OK



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 2021

Budgeten är visat överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 211 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 739 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 000	0	2 497 065	7 301 194	578 845
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	578 845	-578 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			128 000	-128 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					849 125
Belopp vid årets utgång	961 000	0	2 625 065	7 752 039	849 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	7 880 039,43
Årets resultat	849 125,06
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-128 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	8 601 164,49

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 601 164,49
-------------------------	---------------------

PH

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 094 792	9 055 742
Summa rörelseintäkter		9 094 792	9 055 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 947 659	-4 932 124
Övriga externa kostnader	Not 4	-812 198	-759 787
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-232 757
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-209 713	-199 757
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 559 148	-1 513 545
Summa rörelsekostnader		-7 528 718	-7 637 970
Rörelseresultat		1 566 074	1 417 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 501	-838 932
Övriga finansiella poster	Not 8	-4 450	0
Summa finansiella poster		-716 949	-838 927
Årets resultat		849 125	578 845

Tilläggsupplysning

Årets resultat	849 125	578 845
Reservering till fond för yttre underhåll	-128 000	-280 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	232 757
Överföring till balanserat resultat	721 125	531 602

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	60 162 581	59 890 243
Inventarier och installationer	Not 10	12 750	26 025
Summa materiella anläggningstillgångar		60 175 331	59 916 268

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**60 175 831** **59 916 768****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		2 347	1 483
Avräkningskonto HSB		4 015 618	4 623 292
Övriga kortfristiga fordringar		6	17 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	167 893	194 444
Summa kortfristiga fordringar		4 185 864	4 836 628

Summa omsättningstillgångar**4 185 864** **4 836 628****Summa tillgångar****64 361 695** **64 753 396**

PM

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		961 600	961 600
Fond för yttre underhåll		2 625 065	2 497 065
Summa bundet eget kapital		<u>3 586 665</u>	<u>3 458 665</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 752 039	7 301 194
Årets resultat		849 125	578 845
Summa fritt eget kapital		<u>8 601 164</u>	<u>7 880 039</u>

Summa eget kapital

Not 13 **12 187 830** **11 338 705**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>42 506 440</u>	<u>36 463 917</u>
Summa långfristiga skulder		<u>42 506 440</u>	<u>36 463 917</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 897 477	15 095 260
Medlemmarnas inre fond	Not 15	149 688	149 688
Leverantörsskulder		443 843	533 001
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 630	21 113
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	21 849	18 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 130 938</u>	<u>1 133 153</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>9 667 425</u>	<u>16 950 775</u>

Summa skulder

52 173 865 **53 414 692**

Summa eget kapital och skulder

64 361 695 **64 753 396**

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,96 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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. *OK*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 626 596	8 626 596
	Hysesintäkt garage och bilplatser	350 436	339 129
	Hysesintäkt övrigt	36 385	22 907
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 008	4 090
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 213	34 945
	Övriga fakturerade kostnader	250	300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 904	27 775
		9 094 792	9 055 742
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-226 433	-302 264
	El	-710 273	-732 769
	Uppvärmning	-1 296 850	-1 295 905
	Vatten	-600 253	-523 873
	Renhållning	-250 953	-238 993
	Bevakningskostnader	0	-2 500
	TV, bredband, iptelefoni	-150 506	-160 240
	Obligatoriska besiktningar	-63 182	-3 469
	Serviceavtal	-88 195	-77 502
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 121 667	-1 174 743
	Försäkringar	-127 576	-101 218
	Fastighetsskatt	-278 546	-268 978
	Övriga driftskostnader	-33 225	-49 670
		-4 947 659	-4 932 124
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 084	-15 541
	Förvaltningskostnader	-593 728	-576 211
	Andrahandsuthyrningsavgift	-709	-466
	Kostnader överlåtelse och panter	-45 316	-30 827
	Föreningsverksamhet	-17 253	-5 785
	Kontorsutrustning och -material	-2 460	-420
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-35 619	-34 283
	Konsulter	-9 250	0
	Förbrukningsinventarier	-14 644	-15 896
	Medlemsavgifter HSB	-64 333	-63 143
	Stämma och styrelse	-13 802	-17 215
		-812 198	-759 787
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-139 213
	Underhåll mark och utemiljö	0	-93 544
		0	-232 757
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-126 100	-116 900
	Löner för anställda	-30 000	-24 497
	Övriga arvoden	-1 100	-9 950
	Revisionsarvode	-7 350	-7 000
	Sociala avgifter	-45 163	-41 410
		-209 713	-199 757
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 516 296	-1 470 851
	Markanläggningar	-29 577	-29 419
	Inventarier	-13 275	-13 275
	Summa avskrivningar	-1 559 148	-1 513 545
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Säkerhetsförändrings- och låneavavgifter	-4 450	0
		-4 450	0

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 590 260	75 479 635
Årets investering byggnader	1 818 211	110 625
Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	993 482	993 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 071 953	77 253 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-16 807 995	-15 337 144
Årets avskrivningar byggnader	-1 516 296	-1 470 851
Ingående avskrivningar markanläggningar	-555 504	-526 085
Årets avskrivningar markanläggningar	-29 577	-29 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 909 372	-17 363 499

Utgående bokfört värde	60 162 581	59 890 243
Bokförda värden byggnader	59 084 180	58 782 265
Bokförda värden mark	670 000	670 000
Bokförda värden markanläggningar	408 401	437 978

Fastighetsbeteckning: Ryssjan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	87 000 000	28 000 000	115 000 000	115 000 000
Lokaler		625 000	936 000	1 561 000	1 561 000
		87 625 000	28 936 000	116 561 000	116 561 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	332 397	332 397
Utgående anskaffningsvärden	332 397	332 397
Ingående avskrivningar	-306 372	-293 097
Årets avskrivningar	-13 275	-13 275
Utgående avskrivningar	-319 647	-306 372
Utgående bokfört värde	12 750	26 025

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	125 318	123 954
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	20 600
Förutbetald kabel-TV och bredband	27 368	41 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 207	8 844
	167 893	194 444

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 600	0	2 497 065	7 301 194	578 845
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	578 845	-578 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			128 000	-128 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					849 125
Belopp vid årets utgång	961 600	0	2 625 065	7 752 039	849 125

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2024-12-06	1,15%	2024-12-06	9 575 000	25 000
SBAB	2023-05-09	0,69%	2023-05-09	8 010 000	180 000
SEB	2022-09-28	2,08%	2022-09-28	3 605 420	133 980
SEB	2021-07-28	1,26%	2021-07-28	1 555 130	225 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,19%	2024-01-30	5 930 000	40 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,53%	2021-12-30	2 860 028	119 996
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,49%	2021-12-30	2 743 339	81 284
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,43%	2022-03-30	2 700 000	60 000
Stadshypotek AB	2023-09-01	1,53%	2023-09-01	13 425 000	300 000
				50 403 917	1 165 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 506 440
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 661 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	44 577 617
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 15 Medlemmarnas inre fond

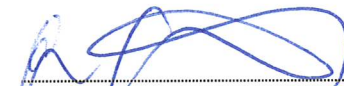
Ingående värde	149 688	150 558
Uttag	0	-870
	149 688	149 688



Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	23 626	21 113
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	23 630	21 113
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	4 097	6 276
Personalens källskatt	8 175	1 935
Arbetsgivaravgifter	7 077	2 027
Övriga kortfristiga skulder	2 500	8 322
	21 849	18 560
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	53 300	88 300
Upplupna sociala avgifter	16 700	27 744
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	254 004	259 091
Upplupna räntekostnader	43 730	21 250
Upplupen revision	15 000	15 541
Förutbetalda årsavgifter och hyror	729 356	719 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 848	2 218
	1 130 938	1 133 153

Växjö 7/4 2021


Taulant Lami


Emma Grönevik


Gun Carlsson

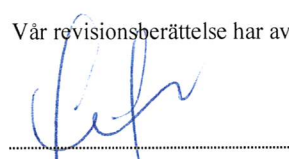

May-Liz Tern

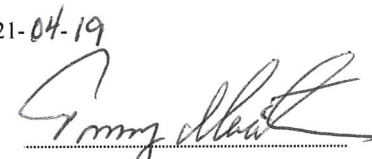

Märten Högström Toppelius


Nils Sjöqvist Axelsson


Carita Schönbaum

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-19


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 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 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 Norregård i Växjö 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Växjö den 19/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Hubertsson
Av föreningen vald revisor