

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Norrtull 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 1946 på fastigheten Norrtull 6 i Växjö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Krokiusgatan 4 A-C och Thomas Johannsgatan 3 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 augusti 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 18.

SK

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Bo Vedenbrant, ordförande
Gunilla Friman, vice ordförande
Erik Gunnarsson, sekreterare
Kerstin Stenberg
Susanne Ivarsson
Ingrid Wejlemark-Hult
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Sara Östh
Magnus Grenstedt

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

Ordinarie ledamöter: Bo Vedenbrant, ordförande
Gunilla Friman, vice ordförande
Erik Gunnarsson, sekreterare
Kerstin Stenberg
Susanne Ivarsson
Ingrid Wejlemark-Hult
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Emina Malkoc
Gustav Bergqvist

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Bo Vedenbrant, Gunilla Friman och Ingrid Wejlemark-Hult samt suppleanterna Emina Malkoc och Gustav Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bo Vedenbrant, Gunilla Friman, Ingrid Wejlemark-Hult och Magnus Johansson (extern firmatecknare), två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Therese Andersson med Douglas Björkman som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Bo Vedenbrant med Gunilla Friman som ersättare.

Valberedning

Efter stämman 2019 består valberedningen av Magnus Johansson (ordförande), Sara Östh samt Gustav Bergqvist. 

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötsel, trädgård samt trappstädning har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Magnus Johansson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 3 918 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	<u>36</u>	
Lägenheter bostadsrätt	36	2 367,0
Lokaler hyresrätt	9	307,0
Besöksparkering	0	

Gemensamma utrymmen

I källarplanet på Thomas Johannsgatan finns vår föreningslokal. Bostadsrättsinnehavare kan hyra lokalen till övernattningsgäster samt för mindre sammankomster. I samma fastighet finns även den gemensamma tvättstugan, med tillhörande tork- och strykrum. Här finns också ett hobbyrum, med en enklare uppsättning verktyg. I båda fastigheterna finns också separata utrymmen för cyklar.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2011 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

Föreningens ventilationssystem är baserat på självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Uppvärmning sker med hjälp av fjärrvärme, som köps in från VEAB.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtull i Växjö
Org nr 729500-1601

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

- | | |
|------|---|
| 2000 | Stambyte med badrumsrenovering med installation av snålspolande toaletter och engreppsblandare. |
| 2001 | Installation av bredband. |
| 2002 | Totalrenovering av elnätet i lägenheter, källar- och vindsutrymmen samt trapphus. Ny ytterbelysning på gård, över källaringångar och entréer. Ny värmeväxlare till fjärrvärmen. |
| 2003 | Fönsterrenovering med byte till ytterbågar med aluminiumklädsel samt energiglas samt byte av fönsterbleck. Akustikplattor i trapphusen. |
| 2004 | Målning av pannrum, elcentral, källardörrar och sopskåp. |
| 2005 | Uppgradering av kabel-TV-nätet för att möjliggöra digital mottagning. |
| 2006 | Ny tvättmaskin, torktumlare inkl ventilation och centrifug har anskaffats. |
| 2007 | Fasadrenovering med ny puts och färg. Borttagning av sopskåp, vilka ersatts med sophus på gården. Byte av tak med renovering av skorstenar och nya stuprör och hängrännor. Blästring och målning av balkongräcken, renovering och målning av betongplattorna. Byte av entrédörrar i ek. |
| 2008 | Nya källardörrar har installerats. Nya fönsterventiler i lägenheterna. Energideklaration har utförts. Omläggning av plattgång utanför Thomas Johannisgatan 3. |
| 2010 | Nya dagvattenledningar har dragits från stuprören till kommunens dagvattenledning. OVK genomförd och godkänd. |
| 2011 | Byte av låssystem samt installation av kodlås på ytterdörrarna. Byte av rörkulvert och ledningar mellan husen. |
| 2012 | Radonmätning har utförts. |
| 2013 | Bil- och cykelparkering har anlagts på innergården. |
| 2014 | Postboxar har installerats i entréplanen. |
| 2015 | Nya säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter. Två nya uteplatser har anlagts. Ny dörr med dörrautomatik installerad till källaren på Thomas Johannisgatan. |
| 2016 | Renoveringen av Föreningslokalen klar, inklusive nytt möbleman. "Statuskontroll" genomförd av samtliga lägenheter. Torkskåp samt en tvättmaskin (ersättning) inköpta till tvättstugan. |
| 2017 | OVK genomförd(ej godkänd). Rörelsedetektorer införda för belysning i källarkorridorer. Kompletterad ytterbelysning. |
| 2018 | Kontorslokalen i källarplanet på Thomas Johannisgatan har renoverats, inför att ny hyresgäst flyttar in i januari 2019. Källarlokal 9006 ommålad i samband med byte av hyresgäst. Trädgårdsförrådet renoverat. |
| 2019 | Energideklaration utförd. |

Miljöfrämjande åtgärder

Sedan 2014 sorteras matavfallet.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/norrtull

AM

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	386,9	392,06	404,14	387,6	364,7
Omräkning till normalår i MWh 1)	423,8	422,09	426,10	418,4	393,60
Värmekostnad kr/kvm	111,6	111,5	107,3	109,6	102,25
Bostads- och lokalytan är 2 582,5 kvm					
El i MWh	20	19	18	22	22,9
Vatten i kbm	1 851	1 820	2 147	2 069	2 175
Kubikmeter per lägenhet	51	51	60	57	60

- 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Under året har utredningsarbete fortsatt kopplat till den i 2017 ej godkända Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK). Under början av året gjordes en begränsad test av en ny lösning för ventilationen i våra lägenheter. Då dessa tester var lyckade, beslutade styrelsen att denna lösning nu skall införas i alla föreningens lägenheter. De båda fastigheterna kommer efter ombyggnaden att ha en enklare form av mekanisk ventilation. Under hösten har en upphandling av ventilations-ombyggnaden skett, och arbetet kommer att genomföras under första kvartalet 2020.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal med HSB om tjänsten "aktiv underhållsplan".

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 3 september. Den leddes denna gång av föreningens vicevärd. Besiktningen visade inte på några väsentliga brister i fastigheten eller dess underhåll. För det närmaste året identifierades vissa behov av målning (främst utomhus).

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen arrangerade en höstfest den 11 oktober med 20 medlemmar närvarande.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften per 1 januari 2020 med 2 %. Styrelsen har även beslutat en höjning av lokalhyror på 2 % t.o.m. 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 692 kr/kvm inkl värme och vatten.

gm



Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 4 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47(46). 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)	1 803	1 734	1 743	1 750	1 767
Resultat efter finansiella poster (tkr)	388	193	280	170	309
Balansomslutning (tkr)	6 715	6 410	6 569	6 472	6 672
Eget kapital (tkr)	2 816	2 428	2 235	1 954	1 784
Soliditet (%)	41,9	37,9	34,0	30,2	26,7
Taxeringsvärde (tkr)	25 608	19 410	19 410	19 410	15 953
-varav byggnad (tkr)	17 408	14 210	14 210	14 210	11 515
Likviditet (%)	241	183	66	255	158
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	692	665	665	665	665
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	372	291	278	342	355
Total låneskuld (tkr)	3 629	3 739	3 848	4 275	4 403
Låneskuld (kr/kvm*)	1 533	1 579	1 625	1 806	1 860
Underhållsfond (tkr)	1 438	893	887	808	818
Avskrivning (kr/kvm*)	86	86	86	86	84
Räntekostnader (kr/kvm*)	20	21	39	61	65
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta 2 367

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.

AM

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten för 2020 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 420 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 47 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	Ombyggnad av ventilation, och godkännande av OVK.
2022	Fönsterbyte (preliminär tidplan)

Efter att ventilationsombygganden är klar, och en OVK blivit godkänd, kommer styrelsen att kunna börja titta framåt igen, och planera för de kommande 3-5 åren. Den enda post i föreningens underhållsplan under denna period som är kopplad till en större kostnad, är ett tänkt fönsterbyte. Här gäller det att hitta en balans mellan verkliga underhållsbehov, medlemmars önskemål om förbättringar, föreningens ekonomi och en rimlig tidplan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 385	0	892 710	1 302 607	193 153
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				193 153	-193 153
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			599 000	-599 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-54 086	54 086	
Årets resultat					387 848
Belopp vid årets utgång	39 385	0	1 437 624	950 846	387 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 495 760
Årets resultat	387 848
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-599 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	54 086
Summa till stämmans förfogande	1 338 694

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 338 694
-------------------------	------------------

AM

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 803 338	1 733 991
Summa rörelseintäkter		1 803 338	1 733 991

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-869 360	-877 408
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 731	-143 278
Underhåll enligt plan	Not 5	-54 086	-130 691
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-100 995	-138 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 957	-203 957
Summa rörelsekostnader		-1 372 129	-1 493 947

Rörelseresultat

431 209 **240 044**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 785	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 146	-48 591
Summa finansiella poster		-43 361	-46 891

Årets resultat

387 848 **193 153**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	387 848	193 153
Reservering till fond för yttre underhåll	-599 000	-136 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	54 086	130 691
Överföring till balanserat resultat	-157 066	187 844

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	4 915 990	5 119 947
Pågående nyanläggningar	Not 9	95 350	22 500
Summa materiella anläggningstillgångar		5 011 340	5 142 447

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

5 011 840	5 142 947
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Avräkningskonto HSB		462 293	639 247
Aktuell skattefordran	Not 11	4 440	0
Övriga kortfristiga fordringar		361	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	36 140	27 993
Summa kortfristiga fordringar		503 234	667 342

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	600 000

Summa omsättningstillgångar

1 703 234	1 267 342
------------------	------------------

Summa tillgångar

6 715 074	6 410 289
------------------	------------------

OK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 385	39 385
Fond för yttre underhåll	1 437 624	892 710
Summa bundet eget kapital	1 477 009	932 095

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	950 846	1 302 607
Årets resultat	387 848	193 153
Summa fritt eget kapital	1 338 694	1 495 760

Summa eget kapital

Not 14 **2 815 703** **2 427 855**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 194 040	3 290 960
Summa långfristiga skulder		3 194 040	3 290 960

Kortfristiga skulder

*Skulder till kreditinstitut		435 020	447 620
Leverantörsskulder		6 198	47 041
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 501	4 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 217	19 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	258 395	172 929
Summa kortfristiga skulder		705 331	691 474

Summa skulder

3 899 371 **3 982 434**

Summa eget kapital och skulder

6 715 074 **6 410 289**

OK

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.

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 1,77 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 606 476	1 575 012
	Hysesintäkt lokaler	113 130	73 030
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 220	69 480
	Hysesintäkt övrigt	7 158	5 936
	Årsavgift konsumtionsavgift el	0	-400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 352	10 924
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	9
		1 803 338	1 733 991
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-60 657	-48 312
	El	-39 641	-38 965
	Uppvärmning	-288 186	-288 155
	Vatten	-94 475	-95 049
	Renhållning	-31 801	-28 702
	TV, bredband, iptelefoni	-31 486	-51 576
	Obligatoriska besiktningar	-25 288	0
	Serviceavtal	-8 592	-8 447
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-192 028	-213 060
	Försäkringar	-22 403	-26 237
	Fastighetsskatt	-49 572	-52 232
	Arrende, hyra	-23 378	0
	Övriga driftskostnader	-1 853	-3 814
		-869 360	-854 549
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 320	-9 138
	Förvaltningskostnader	-94 662	-97 219
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 442	-11 815
	Föreningsverksamhet	-2 890	-2 347
	Kontorsutrustning och -material	-1 024	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 375	-16 375
	Stämma och styrelse	-10 902	-6 384
	Övriga externa kostnader	-1 116	-22 859
		-143 731	-166 137
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-15 775	-33 377
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-6 391	-22 300
	Underhåll installationer	-31 920	-54 691
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-10 000
	Underhåll mark och utemiljö	0	-10 323
		-54 086	-130 691

OK



Not 6 Personalkostnader			
Medelantal anställda	<1	<1	
Arvode till styrelsen	-53 200	-68 100	
Löner för anställda	-600	-7 800	
Vicevärdsarvode	-23 859	-21 996	
Övriga arvoden	1 600	-7 300	
Övriga personalkostnader	-1 042	-2 500	
Revisionsarvode	-1 000	-1 000	
Sociala avgifter	-22 894	-29 917	
	-100 995	-138 613	
Not 7 Avskrivningar			
Byggnader	-155 238	-155 238	
Markanläggningar	-48 719	-48 719	
	-203 957	-203 957	94

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

8 751 940

8 751 940

Ingående anskaffningsvärde mark

33 232

33 232

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

546 234

546 234

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 331 406

9 331 406

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 936 857

-3 781 619

Årets avskrivningar byggnader

-155 238

-155 238

Ingående avskrivningar markanläggningar

-274 602

-225 883

Årets avskrivningar markanläggningar

-48 719

-48 719

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 415 416

-4 211 459

Utgående bokfört värde

4 915 990

5 119 947

Bokförda värden byggnader

4 659 845

4 815 083

Bokförda värden mark

33 232

33 232

Bokförda värden markanläggningar

222 913

271 632

Fastighetsbeteckning: Norrtull 6

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1946

17 000 000

8 200 000

25 200 000

19 000 000

Lokaler

1946

408 000

0

408 000

410 000

17 408 000

8 200 000

25 608 000

19 410 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar

22 500

22 500

Årets Investering

72 850

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

95 350

22 500

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran

4 440

0

4 440

0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring

0

26 793

Upplupna ränteintäkter

1 415

1 200

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 725

0

36 140

27 993

Not 13 Kortfristiga placeringar

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

0,45%

2020-03-01

600 000

0

Placering HSB 6 mån

0,60%

2020-03-01

600 000

600 000

1 200 000

600 000

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 385	0	892 710	1 302 607	193 153
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	193 153	-193 153
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			599 000	-599 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-54 086	54 086	
Årets Resultat					387 848
Belopp vid årets utgång	39 385	0	1 437 624	950 846	387 848

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-06-30	1,15%	2020-06-30	338 100 *	12 600
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,32%	2021-06-01	2 437 500	25 000
Stadshypotek AB	2021-01-30	1,20%	2021-01-30	584 000	32 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,22%	2021-03-01	269 460	39 920
		1,22		3 629 060	109 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 194 040
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					438 080
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 081 460
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 360 000	6 360 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	6 360 000	6 360 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 493	4 360
Slutskatteskuld föregående år	8	2
	4 501	4 362

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	594	8 712
Arbetsgivaravgifter	623	7 192
Övriga kortfristiga skulder	0	3 618
	1 217	19 522

AM

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

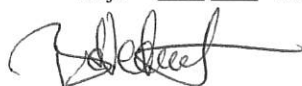
Upplupna löner och arvoden	38 900	18 400
Upplupna sociala avgifter	12 222	5 781
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 858	48 277
Upplupna räntekostnader	4 025	4 154
Upplupen revision	9 320	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 070	86 179
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 000
	258 395	172 929

Fastigo

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

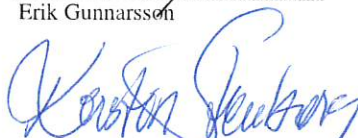
Växjö 16/3 2020


Bo Vedenbrant

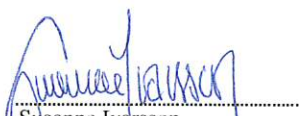

Erik Gunnarsson


Gunilla Friman

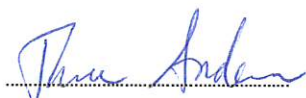

Ingrid Wejlemark


Kerstin Stenberg

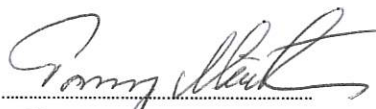

Ronnie Nyhlen


Susanne Ivarsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14



Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtull i Växjö, org.nr. 729500-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrtull i Växjö för räkenskapsåret 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 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. Revisornas 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 revisionssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrtull i Växjö för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

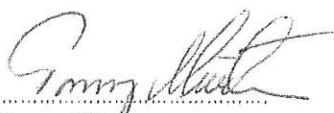
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Växjö den 14 / 4 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Therese Andersson
Av föreningen vald revisor