



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Norrevång i Eslöv



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Norrevång i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-26 genom poströstning på grund av pandemin. 37 röstberättigade medlemmar röstade genom poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Wollmer	ordförande, vald till stämman 2022
Annika Liljedahl	vice ordförande, vald till stämman 2023
Monica Walfrid Borg	sekreterare, vald till stämman 2023
Maria Svärd	vice sekreterare, vald till stämman 2022
Nils Arne Johansson	ledamot, vald till stämman 2022
Maria Grönvall	ledamot, vald till stämman 2022
Göran Ekstrand	ledamot, vald till stämman 2023
Siv Hörnstedt	ledamot, vald till stämman 2023
Admir Ibrahimovic	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Mohammed Reza Ramezani samt revisor Per-Erik Gillberg från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Telia	bredband, porttelefon samt föreningens telefoni
Brandservice syd	serviceavtal brandskydd
Primo Hiss	serviceavtal hissar
Great Security	serviceavtal porttelefon, nycklar
VA syd	vatten
Anticimex	skadedjursbekämpning
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	fastighetsförvaltning
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 19 augusti 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2021 har utbyte av samtliga hissar slutförts.

Utförda renoveringar

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

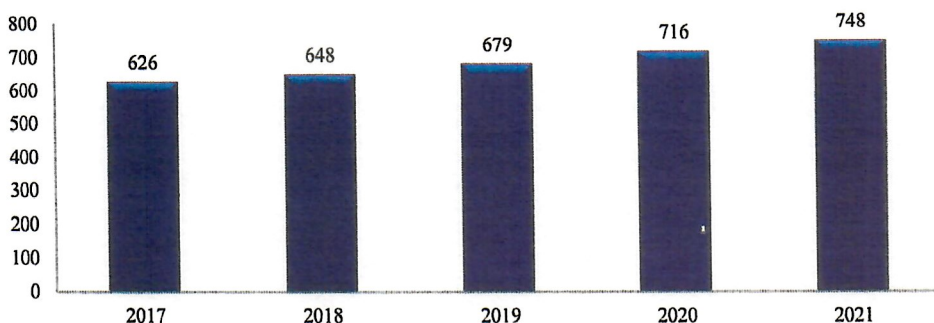
Framtida planerat underhåll

Åtgärd	Planerat genomförande	Anmärkning
Stambyte	2028	Tidpunkt beroende av stamundersökning april 2022
Laddstolpar	2022	Är beroende av tidpunkt för stambyte
Gemensamhetsel	Ej fastställt	Är beroende av tidpunkt för stambyte, kräver stämmobeslut
Elinstallationer	2022	Är beroende av tidpunkt för stambyte
Solceller		På planeringsstadiet
Värmekulvertar	2022	Är beroende av tidpunkt för stambyte
Spill/Dagvattenledning	2022	Är beroende av tidpunkt för stambyte
Asfaltering	2023	Är beroende av spill/dagvattenledningar

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja avgifterna med 4,58%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 466 081 kr. Under året har föreningen amorterat 457 040 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 73 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	138
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	142

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 522	6 129	5 754	5 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	845	323	816	1 138
Eget kapital, tkr	6 804	5 959	5 635	4 819
Taxeringsvärde, tkr	93 135	93 135	93 135	62 269
-varav byggnad, tkr	64 437	64 437	64 437	44 413
Soliditet	16%	14%	13%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	748	716	679	648
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 068	4 124	3 699	1 300
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	54	46	33	23
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	36%	33%	17%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	11	25	37	5
Avskrivning/m ² byggnadsyta	114	49	33	33

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	235 840	1 291 928	4 107 649	323 242	5 958 659
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			323 242	-323 242	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		323 000	-323 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-91 491	91 491		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				844 964	844 964
Belopp vid årets utgång	235 840	1 523 437	4 199 382	844 964	6 803 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 430 892
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-323 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	91 491
Årets resultat	844 964
Summa till stämmans förfogande	5 044 346

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	5 044 346

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 421 259	6 128 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 762	750
Summa rörelseintäkter		6 522 021	6 128 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 779 035	-3 910 473
Underhåll enligt plan	Not 5	-91 491	-202 173
Övriga externa kostnader	Not 6	-193 187	-251 013
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-232 852	-288 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-934 784	-401 960
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-366 394
Summa rörelsekostnader		-5 231 348	-5 420 940
Rörelseresultat		1 290 672	707 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 751	-385 153
Summa finansiella poster		-445 708	-384 697
Årets resultat		844 964	323 242

Tilläggsupplysning

Årets resultat	844 964	323 242
Reservering till fond för yttre underhåll	-323 000	-210 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	91 491	202 173
Överföring till balanserat resultat	613 455	315 415



Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10

40 136 898

38 408 162

Pågående nyanläggningar

Not 11

0

1 311 502

Summa materiella anläggningstillgångar

40 136 898

39 719 664

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

40 137 398

39 720 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

1 190

1 183

Avräkningskonto HSB

100 272

100 272

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13

184 532

156 793

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14

210 554

102 828

Summa kortfristiga fordringar

496 548

361 076

Kassa och bank

Bank

Not 15

1 788 704

1 732 429

Summa kassa och bank

1 788 704

1 732 429

Summa omsättningstillgångar

2 285 252

2 093 505

Summa tillgångar

42 422 650

41 813 669



Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

235 840

235 840

Fond för yttre underhåll

1 523 437

1 291 928

Summa bundet eget kapital**1 759 277****1 527 768***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 199 382

4 107 649

Årets resultat

844 964

323 242

Summa fritt eget kapital**5 044 346****4 430 892****Summa eget kapital****6 803 623****5 958 659****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

26 451 089

33 520 341

Summa långfristiga skulder**26 451 089****33 520 341***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

7 014 992

402 780

Medlemmarnas inre fond

Not 17

964 130

913 422

Leverantörsskulder

386 268

284 786

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

23 988

20 814

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

778 561

712 867

Summa kortfristiga skulder**9 167 938****2 334 669****Summa skulder****35 619 027****35 855 010****Summa eget kapital och skulder****42 422 650****41 813 669**



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 290 672	707 940
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	934 784	401 960
Övriga poster	0	0
	<u>2 225 456</u>	<u>1 109 900</u>
Erhållen ränta	43	456
Erlagd ränta	-445 751	-451 238
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 779 748</u>	<u>659 117</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 472	132 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 144 771	-4 235 208
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>9 789 048</u>	<u>-3 443 375</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 663 520	-5 449 720
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 663 520</u>	<u>-5 449 720</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 069 252	3 492 959
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-7 069 252</u>	<u>3 492 959</u>
Årets kassaflöde	56 276	-5 400 136
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 832 701	7 232 836
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 888 977</u>	<u>1 832 701</u>
	56 276	-5 400 136

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



Noter		2021-01-01	2020-01-01
Not		2021-12-31	2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 160 812	5 895 504
	Hysesintäkt lokaler	10 380	9 924
	Hysesintäkt garage och bilplatser	330 598	302 220
	Hysesintäkt övrigt	27 531	26 802
	Konsumtionsavgift el	16 710	17 859
	Avsatt till inre fond	-151 306	-151 306
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 758	9 408
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 776	17 719
		<u>6 421 259</u>	<u>6 128 130</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	44 401	0
	Övrigt	56 361	750
		<u>100 762</u>	<u>750</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-387 317	-642 171
	El	-300 155	-249 022
	Uppvärmning	-867 637	-839 314
	Vatten	-452 289	-430 580
	Renhållning	-178 441	-188 612
	TV, bredband, iptelefoni	-41 804	-62 560
	Serviceavtal	-20 550	-89 008
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-6 565
	Förvaltningskostnader	-1 196 912	-1 021 555
	Försäkringar	-87 903	-81 392
	Fastighetsskatt	-186 430	-182 830
	Övriga driftskostnader	-59 596	-116 865
		<u>-3 779 035</u>	<u>-3 910 473</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-33 193	-150 128
	Underhåll installationer	-6 000	-52 045
	Underhåll övrigt	-52 298	0
		<u>-91 491</u>	<u>-202 173</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 050	-15 400
	Övriga förvaltningskostnader	-14 065	-14 577
	Kostnader överlåtelse och panter	-35 566	-30 772
	Föreningsverksamhet	-4 863	-500
	Kontorsutrustning och -material	0	-10 701
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 955	-23 214
	Konsulter	0	-112 725
	Förbrukningsinventarier	-68 687	0
	Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
	Stämma och styrelse	0	-6 125
		<u>-193 187</u>	<u>-251 013</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-190 825	-225 150
	Övriga arvoden	-2 500	-13 000
	Revisionsarvode	-6 000	-5 300
	Sociala avgifter	-33 527	-45 476
		<u>-232 852</u>	<u>-288 926</u>
Not 8	Avskrivningar		



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrevång i Eslöv

Org nr 742000-0726

Byggnader	-920 084	-398 280
Markanläggningar	-14 700	-3 680
	<u>-934 784</u>	<u>-401 960</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-366 394
	<u>0</u>	<u>-366 394</u>



Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2081	
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		46 173 794	19 133 196
Årets investering byggnader	<i>Hissbyte</i>	2 663 520	27 040 598
Ingående anskaffningsvärde mark		96 330	96 330
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		440 949	0
Årets investering markanläggning		0	440 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		49 374 593	46 711 073
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader		-8 299 231	-8 007 013
Årets avskrivningar byggnader		-920 084	-398 280
Ingående avskrivningar markanläggningar		-3 680	0
Årets avskrivningar markanläggningar		-14 700	-3 680
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 237 695	-8 408 973
Utgående redovisat värde		40 136 898	38 302 100
Redovisade värden byggnader		39 617 999	37 768 501
Redovisade värden mark		96 330	96 330
Redovisade värden markanläggningar		422 569	437 269

Fastighetsbeteckning: Lammet 11 & 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1962	64 000 000	28 000 000	92 000 000	92 000 000
Lokaler		437 000	698 000	1 135 000	1 135 000
		64 437 000	28 698 000	93 135 000	93 135 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	35 540 000	23 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	35 540 000	23 000 000

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	1 311 502	23 343 329
	Omklassificering till Byggnader och mark	-1 311 502	-22 031 827
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 311 502

Under 2021 avslutades projektet Hissbyte till en total utgift av 2 663 520 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	43 162	11 823
	Övrig skattefordran	141 370	144 970
		184 532	156 793



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	183 115	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 021	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 418	102 828
	210 554	102 828

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne	1 788 704	1 732 429
	1 788 704	1 732 429

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,38%	2023-03-31	2 243 244	48 500
Danske Bank	1,28%	2022-03-31	2 779 488	60 100
Danske Bank	1,28%	2022-03-31	3 923 404	84 840
Danske Bank	1,38%	2023-03-31	1 099 946	23 600
SBAB Bank AB	1,72%	2029-05-11	9 725 000	100 000
SBAB Bank AB	1,04%	2027-10-01	5 865 000	60 000
SBAB Bank AB	0,77%	2024-10-11	3 910 000	40 000
SBAB Bank AB	1,21%	2024-12-06	3 920 000	40 000
			33 466 082	457 040

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 451 090**

Nästa års amortering av långfristig skuld 312 100
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 702 892
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 014 992**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,31%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 828 160
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 180 882
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	913 422	873 820
Avsättning	151 306	151 306
Uttag	-100 598	-111 705
	964 130	913 422

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	23 288	11 165
Övriga kortfristiga skulder	700	9 649
	23 988	20 814

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	174 385	143 329
Upplupen revision	14 200	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	575 476	529 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 500	26 775
	778 561	712 867



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrevång i Eslöv

Org nr 742000-0726

Eslöv 28/3 2022

Admir Ibrahimovic'

Annika Liljedahl

Göran Ekstrand

Göran Wollmer

Maria Grönvall

Maria Svärd

Monika Wahlfrid-Borg

Nils-Arne Johansson

Siv Hörnstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Mohammed Reza Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortloppande 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den / 2022

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

.....
Mohammed Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Till Revisorn i HSB Brf Norrevång i Eslöv.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

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

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

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

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

Eslöv den / 2022

HSB Brf Norrevång i Eslöv

.....
Styrelsens ordförande