



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrevång i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrevång i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 11	1958-08-15	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	garageplatser	300
6	lokaler (hyresrätt)	128
111	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8226
Totalt 257 objekt		8654

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 48 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Wollmer	Ordförande
Nils-Arne Johansson	Ledamot
Siv Hörnstedt	Ledamot
Göran Ekstrand	Ledamot
Monika Wahlfrid-Borg	Ledamot
Maria Svärd	Ledamot
Annika Liljedahl	Ledamot
Maria Grönvall	Ledamot
Admir Ibrahimovic	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv Hörnstedt, Göran Ekstrand, Monika Wahlfrid-Borg samt Annika Liljedahl.

Firmatecknare har varit: Göran Wollmer, Monika Wahlfrid-Borg, Maria Svärd, Annika Liljedahl.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani samt revisorssuppleant Mikael Ringholm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Johansson (sammankallande) samt Carl-Bertil Cerwin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4,6%.

En förändring av årsavgiften med +7,6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-21.

Årets stora utmaning var renoeringen av kulverterna som blev akut under våren och som tvingade fram en snabb åtgärdsplan för utbyte under hösten men innan vinterkylan satte in då det inte fanns fungerande värme under reparationstiden. I samband med grävarbetena passade vi på att förbereda för installation av värmepumpar genom att lägga ned nödvändiga rörledningar.

I och med det förändrade världsläget blev plötsligt även en översyn av skyddsrummen aktuellt, något som inte uppmärksammats tidigare och som inte finns med i någon underhållsplan. Planering har skett under hösten. Nödvändiga förbättringsåtgärder beräknas påbörja under våren 2023. En tung extra utgift som ej varit planerad tidigare.

I och med ett byte till LED armatur för inbelysning har nu föreningen enbart belysning av LED-typ vilket är en avsevärd besparing av elkonsumtionen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1962	Stammar
2010	Releining
2012	Värme, ny värmecentral
2014	Målning av trapphus
2014	Förbättrad ventilation
2016	Fasadtvätt
2017	Förbättringar i garage (portar)
2019	Nya fasader
2019	Ny LED utebelysning, förbättrad belysning p-platser
2020	Nya fönster
2020	Omläggning av tak
2020	Byte av rökluckor
2020/2021	Byte av hissar
2022	Byte av värmekulvertar
2022	Förberedelse för värmepumpar (rörläggning)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av bottenplattor
2023	Renovering av skyddsrum
2023	Inmontering av värmepumpar
2024/2025	Laddstolpar
2025/2026	Gemensamhetsel
2026/2027	Asfaltering
2026/2027	Lagning av bärlager, hårda ytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	214	216	107	161	167
Skuldsättning, kr/kvm	4 562	3 867	3 920	3 699	1 300
Räntekänslighet, %	6	5	6	5	6
Energikostnad, kr/kvm	187	187	176	178	179
Driftskostnad, kr/kvm	461	437	452	413	408
Årsavgifter, kr/kvm	783	749	717	679	648
Totala intäkter, kr/kvm	783	754	708	665	643
Nettoomsättning, tkr	6 743	6 421	6 128	5 754	5 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	550	845	322	816	1 138
Soliditet, %	15	16	14	13	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	235 840	0	0	235 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 523 437	0	-8 945	1 514 492
S:a bundet eget kapital, kr	1 759 277	0	-8 945	1 750 332
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 199 382	844 964	8 945	5 053 291
Årets resultat, kr	844 964	-844 964	550 332	550 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 044 346	0	559 277	5 603 623
S:a eget kapital, kr	6 803 623	0	550 332	7 353 955

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 369 945 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 044 346
Årets resultat, kr	550 332
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	369 945
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 603 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 603 623

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 743 220	6 421 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 461	100 762
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 774 681	6 522 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 986 777	-3 779 035
Underhåll enligt plan	Not 5	-369 945	-91 491
Övriga externa kostnader	Not 6	-188 146	-193 187
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-245 120	-232 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-934 790	-934 784
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 724 778	-5 231 348
RÖRELSERESULTAT		1 049 903	1 290 672
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		339	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 910	-445 751
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-499 571	-445 708
ÅRETS RESULTAT		550 332	844 964

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	39 202 108	40 136 898
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 901 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 103 108</u>	<u>40 136 898</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 103 608</u>	<u>40 137 398</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 425	1 190
Kundfordringar		66 369	0
Avräkningskonto HSB		100 272	100 272
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	165 094	184 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	236 469	210 554
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>575 629</u>	<u>496 548</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	4 229 248	1 788 704
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 229 248</u>	<u>1 788 704</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 804 877</u>	<u>2 285 252</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 908 485</u>	<u>42 422 650</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 840	235 840
Fond för yttre underhåll		1 514 492	1 523 437
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 750 332</u>	<u>1 759 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 053 291	4 199 382
Årets resultat		550 332	844 964
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 603 623</u>	<u>5 044 346</u>
Summa eget kapital		<u>7 353 955</u>	<u>6 803 623</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	35 690 510	26 451 089
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>35 690 510</u>	<u>26 451 089</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 786 032	7 014 992
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 048 143	964 130
Leverantörsskulder		247 327	386 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 915	23 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	766 602	778 561
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 864 020</u>	<u>9 167 938</u>
Summa skulder		<u>41 554 530</u>	<u>35 619 027</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 908 485</u>	<u>42 422 650</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 049 903	1 290 672
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	934 790	934 784
	<u>1 984 693</u>	<u>2 225 456</u>
Erhållen ränta	339	43
Erlagd ränta	-499 910	-445 751
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 485 122</u>	<u>1 779 748</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 081	-135 472
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-74 958	8 144 771
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 331 083	9 789 048
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-4 901 000	-2 663 520
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-4 901 000	-2 663 520
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 010 461	-7 069 252
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	6 010 461	-7 069 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 440 544	56 276
Likvida medel vid årets början	1 888 976	1 832 701
Likvida medel vid årets slut	4 329 520	1 888 977
	<u>2 440 544</u>	<u>56 276</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 442 968	6 160 812
Hysesintäkt lokaler	10 836	10 380
Hysesintäkt garage och bilplatser	351 226	330 598
Hysesintäkt övrigt	30 453	27 531
Konsumtionsavgift el	22 642	16 710
Avsatt till inre fond	-151 306	-151 306
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 561	2 758
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 840	23 776
	6 743 220	6 421 259
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	44 401
Övrigt	31 461	56 361
	31 461	100 762
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-404 151	-387 317
El	-293 422	-300 155
Uppvärmning	-887 140	-867 637
Vatten	-440 832	-452 289
Renhållning	-173 211	-178 441
TV, bredband, iptelefoni	-51 585	-41 804
Serviceavtal	-20 169	-20 550
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 891	0
Förvaltningskostnader	-1 307 076	-1 196 912
Försäkringar	-184 475	-87 903
Fastighetsskatt	-193 370	-186 430
Övriga driftskostnader	-24 454	-59 596
	-3 986 777	-3 779 035
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-50 428	-33 193
Underhåll installationer	-209 054	-6 000
Underhåll övrigt	-110 463	-52 298
	-369 945	-91 491
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 200	-15 050
Övriga förvaltningskostnader	-20 574	-14 065
Kostnader överlåtelse och panter	-32 170	-35 566
Föreningsverksamhet	-24 244	-4 863
Kontorsutrustning och -material	-1 942	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 179	-17 955
Konsulter	-42 563	0
Förbrukningsinventarier	0	-68 687
Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
Stämma och styrelse	-5 275	0
	-188 146	-193 187

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-201 950	-190 825
Övriga arvoden	0	-2 500
Revisionsarvode	-7 700	-6 000
Sociala avgifter	-35 470	-33 527
	-245 120	-232 852

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-920 090	-920 084
Markanläggningar	-14 700	-14 700
	-934 790	-934 784

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 837 314	46 173 794
Årets investering byggnader	0	2 663 520
Ingående anskaffningsvärde mark	96 330	96 330
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	440 949	440 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 374 593	49 374 593

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 219 315	-8 299 231
Årets avskrivningar byggnader	-920 090	-920 084
Ingående avskrivningar markanläggningar	-18 380	-3 680
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 700	-14 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 172 485	-9 237 695

Utgående redovisat värde**39 202 108 40 136 898**

Redovisade värden byggnader

38 697 909 39 617 999

Redovisade värden mark

96 330 96 330

Redovisade värden markanläggningar

407 869 422 569

Fastighetsbeteckning: Lammet 11 & 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	70 000 000	26 000 000	96 000 000	93 135 000
Lokaler		519 000	590 000	1 109 000	0
		70 519 000	26 590 000	97 109 000	93 135 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	42 450 000	35 540 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	42 450 000	35 540 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

0 1 311 502

Årets Investering

4 901 000 0

Omklassificering till Byggnader och mark

0 -1 311 502

Utgående värde pågående nyanläggningar

4 901 000 0

Pågående nyanläggningar avser skyddsrum samt kulvertar och planeras vara klart under 2023 till en total utgift av 7 235 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	30 664	43 162
Övrig skattefordran	134 430	141 370
	165 094	184 532

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	204 584	183 115
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 347	11 021
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 538	16 418
	236 469	210 554

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	4 229 248	1 788 704
	4 229 248	1 788 704

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,02%	2025-03-31	3 838 564	84 840
Danske Bank		1,27%	2026-03-31	2 719 387	60 100
Danske Bank		1,38%	2023-03-31	2 194 744	48 500
Danske Bank		1,38%	2023-03-31	1 076 348	23 600
SBAB Bank AB		1,72%	2029-05-11	9 625 000	100 000
SBAB Bank AB		1,04%	2027-10-01	5 805 000	60 000
SBAB Bank AB		0,77%	2024-10-11	3 870 000	40 000
SBAB Bank AB		1,21%	2024-12-06	3 880 000	40 000
SBAB Bank AB		4,02%	2026-09-10	6 467 500	130 000
				39 476 543	587 040

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 690 511**

Nästa års amortering av långfristig skuld 514 940
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 271 092
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 786 032**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,73%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 348 160
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 541 343
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	964 130	913 422
Avsättning	151 306	151 306
Uttag	-67 293	-100 598
	1 048 143	964 130

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	14 381	23 288
Personalens källskatt	1	0
Övriga kortfristiga skulder	1 533	700
	15 915	23 988

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	161 034	174 385
Upplupen revision	13 400	14 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	574 318	575 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 850	14 500
	766 602	778 561

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Admir Ibrahimovic'.....
Annika Liljedahl.....
Göran Ekstrand.....
Göran Wollmer.....
Maria Grönvall.....
Maria Svärd.....
Monika Wahlfrid-Borg.....
Nils-Arne Johansson.....
Siv Hörnstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mohammad Reza Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Norrevång i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN WOLLMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:58:21



ANNIKA LILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:24:26



GÖRAN EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:46:20



MONIKA WAHLFRID-BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:17:46



NILS-ARNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:42:15



MARIA SVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:34:53



ADMIR IBRAHIMOVIC'

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:34:40



MARIA GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:39:11



SIV HÖRNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:15:47



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:32:32



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:01:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Norrevång i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:33:45



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:01:17





HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB Brf Norrevång arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen. ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB Brf Norrevång har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Bytt ut all inne- och utebelysning till LED lampor
- Planerat för värmepumpar som monteras under 2023, i syfte att sänka uppvärmningskostnaderna genom att återanvända spillvärme.
- Bytt ut alla fönster och fasader för bättre ljudisolering och mindre värmespill.

Social hållbarhet

- Installerat hjärtstartare i samtliga hus (4 hus) kompletterat med HLR utbildning för alla boende.
- Installerat dörröppnare på samtliga ytterdörrar
- Förbättrat utebelysning för en säkrare miljö.
- Förnyat hissbeståndet för säkrare användning
- Inrättat fritidsrum, samlingsrum och boulebana för gemensamma aktiviteter
- Föreningen stimulerar gemenskap, grannsämja och trygghet genom olika aktiviteter som arrangeras av en speciell aktivitetsgrupp i styrelsen.

Ekologisk hållbarhet

- Se ekonomisk hållbarhet.
- Inrättat en ”byteshylla” för återanvändning av överblivna saker i stället för att kasta.
- Erbjuder avfallshantering i miljöhusen för många olika sorters avfall utöver de obligatoriska.

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.