

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Norregård i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens stadgar

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

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 33 st. På stämman togs, enhälligt, det andra beslutet att antaga nya stadgar, HSB Normalstadgar 2011, version 5. *HL*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norregård i Växjö
Org nr 729500-4993

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: May-Liz Tern, ordförande
Anton Altgård, vice ordförande
Hanna Lönn, sekreterare
Helena Svahn
Gun Carlsson
Ingrid Holmberg-Persson, utsedd av HSB Sydost

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

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Hanna Lönn och Anton Altgård.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

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

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Gun Carlsson och John Sjögren.

Revisorer

Revisor har varit Kjell Hubertsson, vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman May-Liz Tern, Anton Altgård och Gun Carlsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Dahl (ordförande) och Cane Kulevski.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen har en förvaltare från HSB Sydost. 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norregård i Växjö
Org nr 729500-4993

Fastighetsuppgifter

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

Gemensamma utrymmen

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

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Målning av tvättstugor och trapphus.
2000	Takrenovering. Bredbandsinstallation.
2001	Förbättring av kallvattenledningarna. Byte av värmeväxlare (varmvatten).
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar. Uppgraderat kabel-tv-nätet.
2004	Byggt miljöhus samt cykel- och MC-garage.
2005	Skärmtak över källartrappor. Ny utemiljö.
2006	Renovering av samtliga tvättstugor.
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2008-09	Energideklaration.
2009	Automatiska dörröppnare.
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken.
2010	Underhåll vissa stammar hus 5 B.
2011	Stenläggningen bakom garagen har tagits bort.
2015-16	Stambyte med badrumsrenovering.
2016	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2016	Utökning av parkeringsplatser.
2017	Passersystem/porttelefon.
2017	Renovering av tvättstugor.
2018	Förråd skyddsrum
2018	Belysning 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norregård i Växjö
Org nr 729500-4993

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av matavfall. Energibesparing har gjorts genom injustering av inomhustemperaturen. Byte av tvättstugepark. Byte av utebelysning samt i källarutrymmen.

Övrigt

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 851	1 907	2 117	2 239	2 033
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 996,6	2 010,6	2 285,3	2 417,0	2 101
Värmekostnad kr/kvm	102	101,5	106,8	98,7	95,9
Lokal- och bostadsytan är 12 825 kvm					
El i MWh	582	582	602	633	620
Vatten i kbm	13 857	14 623	15 315	16 183	17 741
Kubikmeter per bostadsrätt	75	79	83	88	96

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 20 juni 2018. Fastighetsbesiktningen utfördes av Gun Karlsson, May-Liz Tern, Anton Altgård, Gustav Andersen (HSB), Andre Fredriksson (HSB) och Alexander Helgesson (HSB). Information om besiktningen: inga väsentliga brister noterades.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen anordnat grillfest, adventsfika samt invigning av bibliotek.

Årsavgifter

Årsavgiften har fr.o.m. 1 januari 2018 varit oförändrad. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 672,64 kr/kvm inkl. värme, hushållsel och kabel-TV.



Medlemsinformation

Av föreningens 184 bostadsrätter har under året 27 (17) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 238 (241). 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	9 058	8 534	9 267	8 814	8 354
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 025	-494	1 345	2 016	1 544
Balansomslutning (tkr)	64 859	65 321	67 064	66 679	29 486
Eget kapital (tkr)	10 760	9 735	10 229	8 884	6 869
Soliditet (%)	16,6	14,9	15,3	13,3	23,3
Taxeringsvärde (tkr)	90 074	90 074	90 074	83 235	83 235
-varav byggnad (tkr)	68 554	68 554	68 554	63 459	63 459
Likviditet (%)	29	103	145	109	222
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	673	673	693	667	635
Total låneskuld (tkr)	52 799	53 965	55 205	54 109	20 785
Låneskuld (kr/kvm*)	4 117	4 208	4 304	4 219	1 621
Underhållsfond (tkr)	2 450	2 200	3 036	2 768	2 638
Avskrivning (kr/kvm*)	117	114	112	50	65
Räntekostnader (kr/kvm*)	64	69	76	58	50
Räntekänslighet (%)	6,1	6,5	6,2	-	-

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

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

Räntekänslighet = Beskriver räntans påverkan på årsavgifterna och hur känslig föreningen är för ev. räntehöjningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 280 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 842 000 kr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norregård i Växjö
Org nr 729500-4993

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 000	0	2 200 461	7 067 340	1 345 266
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-494 313	-1 345 266
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			325 000	-325 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-75 639	75 639	
Årets resultat					1 024 772
Belopp vid årets utgång	961 000	0	2 449 822	6 323 666	1 024 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	6 573 026,76
Årets resultat	1 024 771,67
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-325 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	75 639,00
Summa till stämmans förfogande	7 348 437,43

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 348 437,43 /
-------------------------	----------------

RESULTATRÄKNING	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 058 280	8 534 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 491	0
Summa rörelseintäkter		9 090 771	8 534 438

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 753 924	-4 600 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-728 843	-694 249
Underhåll enligt plan	Not 6	-75 639	-1 144 625
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-181 578	-228 685
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 506 170	-1 469 943
Summa rörelsekostnader		-7 246 153	-8 137 999

Rörelseresultat

1 844 618 396 439

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 846	-890 883
Summa finansiella poster		-819 846	-890 752

Årets resultat

1 024 772 -494 313

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 024 772	-494 313
Reservering till fond för yttre underhåll	-325 000	-309 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	75 639	1 144 625
Överföring till balanserat resultat	775 411	341 312

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	61 279 888	62 341 875
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	13 531
Inventarier och installationer	Not 11	39 300	20 700
Summa materiella anläggningstillgångar		61 319 188	62 376 106

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

61 319 688	62 376 606
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	13 448
Kundfordringar		0	630
Avräkningskonto HSB		3 288 157	2 755 167
Övriga kortfristiga fordringar		70 543	5 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	180 414	169 146
Summa kortfristiga fordringar		3 539 114	2 944 183

Summa omsättningstillgångar

3 539 114	2 944 183
------------------	------------------

Summa tillgångar

64 858 802	65 320 789
-------------------	-------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	961 600	961 600
Fond för yttre underhåll	2 449 822	2 200 461
Summa bundet eget kapital	3 411 422	3 162 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 323 666	7 067 340
Årets resultat	1 024 772	-494 313
Summa fritt eget kapital	7 348 438	6 573 027

Summa eget kapital

Not 14	10 759 860	9 735 088
--------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	41 959 177	52 724 437
Summa långfristiga skulder		41 959 177	52 724 437

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 840 260	1 240 260
Medlemmarnas inre fond	Not 16	150 558	163 381
Leverantörsskulder		375 030	317 005
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 854	21 533
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 709	10 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	748 354	1 108 456
Summa kortfristiga skulder		12 139 766	2 861 264

Summa skulder

54 098 943	55 585 701
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

64 858 802	65 320 789
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,94% 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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. *nl*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder*	8 624 325	8 268 318
	Hysesintäkt garage och bilplatser	348 010	207 428
	Hysesintäkt övrigt	2 200	900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 610	28 224
	Övriga fakturerade kostnader	850	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	41 285	29 569
		9 058 280	8 534 438

*En halv månadsavgift som inte har reglerats 2017 har reglerats 2018.

Not 3			
	Försäkringsersättning*	32 491	0
		32 491	0

*Ersättning för vattenskada.

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-194 407	-276 542
	El	-709 128	-631 373
	Uppvärmning	-1 307 574	-1 301 876
	Vatten	-538 497	-514 114
	Renhållning	-233 702	-225 743
	Bevakningskostnader	-3 876	0
	TV, bredband, iptelefoni	-156 816	-162 744
	Obligatoriska besiktningar	0	-28 744
	Serviceavtal	-113 227	-14 133
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 080 966	-1 016 592
	Försäkringar	-119 896	-115 732
	Fastighetsskatt	-258 748	-254 700
	Övriga driftskostnader	-37 087	-58 204
		-4 753 924	-4 600 497

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 089	-14 713
	Förvaltningskostnader	-502 212	-438 681
	Kostnader överlåtelse och panter	-48 181	-29 781
	Föreningsverksamhet	-7 484	-11 157
	Kontorsutrustning och -material	-645	-6 237
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-33 285	-12 561
	Konsulter	-875	-36 772
	Förbrukningsinventarier	-36 949	-68 588
	Medlemsavgifter HSB	-63 143	-60 936
	Stämma och styrelse	-20 980	-13 723
	Kundförluster m m	0	-1 100
		-728 843	-694 249

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-1 144 625
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-47 951	0
	Underhåll mark och utemiljö	-27 688	0
		-75 639	-1 144 625

Not 7 Personalkostnader

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-109 100	-93 000
Löner för anställda	-16 700	-56 425
Vicevärdsarvode	0	-18 798
Övriga arvoden	-7 500	-3 000
Revisionsarvode	-7 000	-6 000
Sociala avgifter	-35 178	-46 663
Utbildning	-6 100	-4 800
	-181 578	-228 685

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 463 476	-1 433 624
Markanläggningar	-29 419	-29 419
Inventarier	-13 275	-6 900
	-1 506 170	-1 469 943

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 048 727	74 130 459			
	Årets investering byggnader (Belysning och Förråd i skyddsrum)	430 908	918 268			
	Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	993 482	993 482			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 143 117	76 712 209			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 873 668	-12 440 044			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 463 476	-1 433 624			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-496 666	-467 247			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-29 419	-29 419			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 863 229	-14 370 334			
	Utgående bokfört värde	61 279 888	62 341 875			
	Bokförda värden byggnader	60 142 491	61 175 059			
	Bokförda värden mark	670 000	670 000			
	Bokförda värden markanläggningar	467 397	496 816			
	Fastighetsbeteckning: Ryssjan 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1971	68 000 000	20 800 000	88 800 000	88 800 000
	Lokaler	1971	554 000	720 000	1 274 000	1 274 000
			68 554 000	21 520 000	90 074 000	90 074 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar (Belysning)	13 531	0
	Årets Investering (Belysning och förråd i skyddsrum)	417 377	13 531
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-430 908	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	13 531

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	300 522	300 522
	Årets investeringar	31 875	0
	Utgående anskaffningsvärden	332 397	300 522
	Ingående avskrivningar	-279 822	-272 922
	Årets avskrivningar	-13 275	-6 900
	Utgående avskrivningar	-293 097	-279 822
	Utgående bokfört värde	39 300	20 700
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	121 277	119 896
	Förutbetald kabel-TV och bredband	40 422	39 549
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 715	9 701
		180 414	169 146

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	961 600	0	2 200 461	7 067 340	-494 313
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-494 313	494 313
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			325 000	-325 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-75 639	75 639	
Årets Resultat					1 024 772
Belopp vid årets utgång	961 600	0	2 449 822	6 323 666	1 024 772

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån		2,08%	2022-09-28	3 873 380	133 980
SEB Bolån		1,72%	2020-01-28	4 140 000	30 000
SEB Bolån		1,26%	2021-07-28	2 005 130	225 000
SEB Bolån		1,72%	2020-01-28	1 860 000	10 000
SEB Bolån		1,70%	2020-06-28	8 370 000	180 000
SEB Bolån		1,53%	2019-12-28	9 700 000 *	9 700 000
Stadshypotek AB		1,53%	2021-12-30	3 100 020	119 996
Stadshypotek AB		1,49%	2021-12-30	2 905 907	81 284
Stadshypotek AB		1,42%	2022-03-30	2 820 000	60 000
Stadshypotek AB		1,53%	2023-09-01	14 025 000	300 000
				52 799 437	10 840 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	41 959 177
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 961 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	46 598 137
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånet formellt förfaller 2019 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter

57 096 700	57 096 700
------------	------------

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	163 381	168 341
Uttag	-12 822	-4 960
	150 558	163 381

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	20 854	21 533
	20 854	21 533

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	360	2 235
Arbetsgivaravgifter	196	1 753
Övriga kortfristiga skulder	4 153	6 641
	4 709	10 629

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	66 500	56 850
Upplupna sociala avgifter	20 894	17 862
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	271 812	255 489
Upplupna räntekostnader	21 362	5 896
Upplupen revision	15 089	14 713
Förutbetalda årsavgifter och hyror	349 741	727 458
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 956	30 189
	748 354	1 108 456

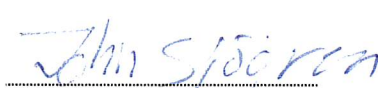
Växjö 11/4 2019

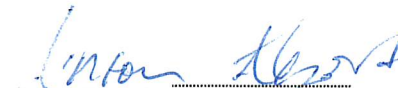

May-Liz Tern


Gun Carlsson


Hanna Lönn

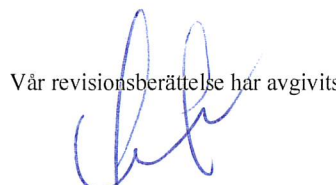

Ingrid Holmberg-Persson


John Sjögren


Anton Altgård


Smail Nezic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-12


Kjell Hubertsson
Revisor vald av föreningsstämman


Anodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norregård i Växjö för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norregård i Växjö för år 2018 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 12.4 2019



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Kjell Hubertsson
Av föreningen vald revisor