



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Norresand i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda

Org nr 727500-0599

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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. Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1958-1959 på fastigheterna Norresand 10 och Norresand 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Norra Bollgatan 2, 4, 2 A-F, 4 A och 8, Kyrkogatan 41, 43, 45 och 47 och Kullgatan 12 A-F och 14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	5	st	1	rok	137,0	m ²
	39	st	2	rok	2 315,5	m ²
	57	st	3	rok	4 056,0	m ²
	8	st	4	rok	695,0	m ²
	1	st	5	rok	104,0	m ²
	110	st			7 307,5	m ²
Lokaler	18	st			1 212,5	m ²
	43	st			651,0	m ²
	61	st			1 863,5	m ²
Totalt	171	st			9 171,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Relining av avloppsstammar Kyrkogatan 41-47 samt Norra Bollgatan 2-4
- Renovering fasadsprickor Kyrkogatan 41
- Byte av belysning i garage och pannrum till LED-belysning
- Fönsterbyte Konditori Stjärnan, samt byte entrédörr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-06-15.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Arbeta med tänkbara lösningar för lokal, den som Bollens Förskola lämnar vid årsskiftet 22/23
- Färdigställa relining av avloppsstammar
- Rengöring av tak
- Översyn av skorstenar och ventilation

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån vid behov.

Nytt lån på 1 000 000kr har tagits under 2022.

Aktiviteter

Styrelseledamöter har deltagit i HSB Götas interna utbildningar inom fastighetsjuridik m.m.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2022-01-01 med 2,8 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgiften med 9 % och garageplatserna med 25 kr/mån, med anledning av höjda förbrukningskostnader. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 655kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Reliningen har utökats till att även omfatta de liggande avloppsstammarna i källaren, då dessa krävde ett skyndsamt underhåll för att inte riskera vattenskador. Detta var ej budgeterat i det initiala arbetet.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 34 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 136 medlemmar (föregående års antal 136) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Edlund	ordförande
Jakob Petersson Elstad	vice ordförande
Marie Lövgren	sekreterare
Bengt-Åke Ericsson	ledamot
Kristian Arias	ledamot
Torbjörn Hägg	ledamot utsedd av HSB Göta
Peter Carlsson	suppleant
Eva Lindholm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Edlund, Marie Lövgren, Bengt-Åke Ericsson och Kristian Arias, samt suppleanten Eva Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Edlund, Jakob Petersson Elstad, Marie Lövgren och Kristian Arias, två i förening.

Vicevärd har varit Gunilla Edlund tillsammans med styrelsemedlemmarna.

Revisor har varit Linus Olofsgård och Carl-Axel Bengtsson som revisorssuppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma har varit Christer Edlund.

Valberedning har varit Tina Andréasson, sammankallande, Claes Bergdalen och Antonia Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 078	4 808	4 627	4 463	4 372
Res. efter finansiella poster, tkr	841	636	413	-270	-323
Soliditet %	53	53	53	51	34
Balansomslutning, tkr	30 170	28 642	27 599	27 648	22 222
Eget kapital, tkr	16 090	15 249	14 613	14 200	7 599
Taxeringsvärde, tkr	67 643	55 850	55 850	52 233	41 425
- varav byggnad, tkr	50 693	41 614	41 614	48 200	31 830
Underhållsfond, tkr	2 973	2 899	2 831	2 647	3 081
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	601	584	562	562	545
Bankskuld kr/m ²	1 574	1 465	1 492	1 526	1 593
Belåningsgrad %	17	19	20	21	27
Räntekostnader kr/m ²	17	14	16	27	13

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 677 179	8 655 288	2 899 461	381 215	635 726
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				635 726	-635 726
Avsättning enl plan yttre fond -22			382 000	-382 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -22			-308 441	308 441	
Årets resultat					840 781
Belopp vid årets slut	2 677 179	8 655 288	2 973 020	943 382	840 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	943 382
Årets resultat	<u>840 781</u>
	1 784 163

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 784 163</u>
	1 784 163

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 973 020kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 077 799	4 808 346
Summa rörelsens intäkter		5 077 799	4 808 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 772 408	-2 723 003
Periodiskt underhåll		-333 339	-331 524
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 600	-49 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-151 389	-158 001
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-811 047	-811 047
Summa rörelsens kostnader		-4 118 783	-4 072 775
Rörelseresultat		959 016	735 571
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 897	2 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 132	-102 647
Summa finansiella poster		-118 235	-99 845
Årets resultat		840 781	635 726

Balansräkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	23 095 764	23 906 811
Mark		423 700	423 700
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	4 070 727	839 150
		<u>27 590 191</u>	<u>25 169 661</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 590 691</u>	<u>25 170 161</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 233	1 505
Avräkningskonto HSB Göta		2 251 705	3 177 088
Övriga fordringar	Not 9	5 115	20 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	141 969	126 973
		<u>2 403 022</u>	<u>3 326 235</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	176 133	145 761
		<u>176 133</u>	<u>145 761</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 579 155</u>	<u>3 471 996</u>
Summa tillgångar		30 169 846	28 642 157

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 677 179	2 677 179
Upplåtelseavgifter	8 655 288	8 655 288
Fond för yttre underhåll	2 973 020	2 899 461
	<u>14 305 487</u>	<u>14 231 928</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	943 382	381 215
Årets resultat	840 781	635 726
	<u>1 784 163</u>	<u>1 016 941</u>
Summa eget kapital	<u>16 089 650</u>	<u>15 248 869</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 276 500	9 503 000
	<u>4 276 500</u>	<u>9 503 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 226 500	1 200 000
Leverantörsskulder	502 266	718 467
Skatteskulder	754	10 821
Fond för inre underhåll	1 370 975	1 332 110
Övriga skulder	Not 13 43 938	39 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 659 263	589 082
	<u>9 803 696</u>	<u>3 890 287</u>
Summa skulder	<u>14 080 196</u>	<u>13 393 287</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 169 846</u>	<u>28 642 157</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,40
Ombyggnader		2,63
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 388 688	4 269 240
	Årsavgifter, lokaler	575 340	559 656
	Hyror	549 472	526 722
	Övriga intäkter	41 820	55 304
	Bruttoomsättning	5 555 320	5 410 922
	Avgiftsbortfall	-319 176	-310 476
	Hysesbortfall	-23 141	-21 693
	Avsatt till inre fond	-135 203	-270 407
	5 077 799	4 808 346	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	580 381	547 711
	Reparationer	76 851	104 552
	El	165 014	103 063
	Uppvärmning	859 210	900 515
	Vatten	374 552	338 400
	Sophämtning	42 404	87 119
	Kabel-TV, internet	121 520	118 166
	Övriga avgifter	93 578	83 996
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	195 388	195 900
	Förvaltningsarvoden	188 306	183 818
	Övriga driftskostnader	75 204	59 763
	2 772 408	2 723 003	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 200	9 800
	Medlemsavgifter	39 400	39 400
	50 600	49 200	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 630	50 225
	Vicevärdsarvode	45 000	54 000
	Revisorsarvode	4 620	4 500
	Löner och andra ersättningar	16 500	7 575
	Sociala kostnader	35 233	35 629
	152 983	151 929	
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	3 750	0
	Sociala kostnader	-5 344	6 072
	-1 594	6 072	
	Totalt	151 389	158 001
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	811 047	811 047
	811 047	811 047	

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 879 913	36 879 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 879 913	36 879 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 973 102	-12 162 055
Årets avskrivningar	-811 047	-811 047
Utgående avskrivningar	-13 784 149	-12 973 102
Utgående bokfört värde	23 095 764	23 906 811
Taxeringsvärde för Norresand 10 och 11		
Byggnad - bostäder	49 400 000	39 200 000
Byggnad - lokaler	1 293 000	2 414 000
	50 693 000	41 614 000
Mark - bostäder	15 400 000	12 600 000
Mark - lokaler	1 550 000	1 636 000
	16 950 000	14 236 000
Taxeringsvärde totalt	67 643 000	55 850 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	839 150	0
Årets investering	3 231 577	839 150
Utgående anskaffningsvärde	4 070 727	839 150
Pågående nyanläggning avser relining och projektledning inför ombyggnad av lokal. Beräknad utgift för reliningen uppgår till ca 5 500 000kr och beräknas färdigt under 2023.		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 687	1 652
Övriga fordringar	3 428	19 017
	5 115	20 669
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 969	126 973
	141 969	126 973
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	176 133	145 761
	176 133	145 761

Noter	2022-01-01 2022-12-31				2021-01-01 2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	44197146	0,87%	2023-02-28	5 026 500	5 026 500
SE-Banken Bolån	44197189	0,99%	2025-02-28	4 476 500	200 000
Stadshypotek AB	512239	3,55%	2023-03-02	2 000 000	2 000 000
				11 503 000	7 226 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 276 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 503 000
Kortfristig del av långfristig skuld				7 226 500	1 200 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 200 000kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				16 853 000	16 853 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				20 527	17 931
Arbetsgivaravgifter				19 723	17 869
Övriga kortfristiga skulder				3 688	4 008
				43 938	39 808
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 707	5 293
Övriga upplupna kostnader				200 795	189 771
Förutbetalda hyror och avgifter				448 761	394 018
				659 263	589 082

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vetlanda

Christer Edlund

Jakob Petersson Elstad

Marie Lövgren

Bengt-Åke Ericsson

Kristian Arias

Torbjörn Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftLinus Olofsgård
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norresand i Vetlanda, org.nr. 727500-0599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norresand i Vetlanda 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 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 revisionssed 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 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 Norresand i Vetlanda 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 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.

Vetlanda

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linus Olofsgård
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Norresand i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER EDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:26:51



JAKOB PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:55:08



TORBJÖRN HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:00:18



KRISTIAN ARIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 19:43:42



BENGT-ÅKE ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:58:55



MARIE LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:55:23



LINUS OLOFSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:55:54



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:03:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Norresand i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS OLOFSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:04:05



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:04:07



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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 omförelse 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.

