



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norregård i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norregård i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-4993 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryssjan 2		1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 825
4	lokaler (hyresrätt)	66
67	garageplatser	0
112	p-platser	0
Totalt 367 objekt		12 891

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 42 st 2 rok, 90 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gun Carlsson	Ordförande	2021-06-27	
Carita Schönbaum	HSB Ledamot	2020-05-25	
Mileva Kulevska	Ledamot	2022-06-16	
Magnus Johansson	Ledamot	2023-06-06	
Maida Becic	Ledamot	2021-06-27	2023-08-09
Violeta Naskovic	Ledamot	2021-06-27	
Helena Svan	Ledamot	2022-06-16	
Hasanain Fadhil Abdulameer	Ledamot	2021-06-27	2023-06-06
Elias Inemo	Ledamot	2023-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Carlsson, Mileva Kulevska, Magnus Johansson och Elias Inemo.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Carlsson, Magnus Johansson, Violeta Naskovic och Helena Svan.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Zaklina Ralevska (ordförande) och Ulrika Nyman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Takrenovering.
2004	Nya fönster, balkongdörrar och bågar
2008	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2010	Byte av frånluftsfläktar på taken
2015 - 2016	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Byte av ytterdörrar
2020	OVK besiktning och Energideklaration
2021	Byte av takrännor och stuprör
2021	Gemensam bredband och TV
2021	Värmegivare
2022	Trapphusrenovering med målning och golvvård, byte av lägenhetsdörrar
2022	Asbestsanering
2022	Tagit fram ritningsunderlag och projektering för lekplats
2022	Besiktning av skyddsrum
2022- 2023	OVK besiktning
2023	Lekplats, byte av lekutrustning och nyplantering av buskar och träd
2023	Installerat ladd balk med 20st ladd platser

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

Årtal	Ändamål
2024	Införa individuell mätning och debitering av el, IMD
2024	Dränering hus 3
2024	Lägenhetsbesiktning
2025	Byte av takfläktar
2025	Låssystem, byte cylinder och kista
2025-26	Parkeringsområdet, omläggning asfalt

Lekplats invigning en trevlig em i vår nya fina lekplats, som vi hoppas ska komma till glädje under många år framöver. Medlemmar som bakat och dukat upp kaffebord.

Glöggmingel utanför hus 3 10 december 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	145	165	172	187	180
Skuldsättning, kr/kvm	4 118	4 116	3 826	3 910	4 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 140	4 137	3 845	3 930	4 020
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	242	237	217	202	198
Årsavgifter, kr/kvm	743	673	673	673	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	91	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	829	742	734	706	702
Nettoomsättning, tkr	10 690	9 564	9 458	9 095	9 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	182	-340	871	849	579
Soliditet, %	19	19	20	19	18

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

*2023 ingår intäkter för kabel TV och bredband med 472 512kr.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	961 600	0	0	961 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 152 435	0	-198 556	1 953 879
S:a bundet eget kapital, kr	3 114 035	0	-198 556	2 915 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 944 690	-340 735	198 556	9 802 511
Årets resultat, kr	-340 735	340 735	181 937	181 937
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 603 955	0	380 493	9 984 448
S:a eget kapital, kr	12 717 990	0	181 937	12 899 927

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 465 556 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	9 603 955
Årets resultat, kr	181 937
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	465 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 984 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 984 448

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 259 145	9 564 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	430 358	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 689 503	9 564 470
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 267 134	-5 725 766
Underhåll enligt plan	Not 5	-465 556	-913 630
Övriga externa kostnader	Not 6	-868 062	-777 721
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-215 153	-223 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 645 870	-1 559 124
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 461 775	-9 199 835
RÖRELSERESULTAT		1 227 727	364 635
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 909	1 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 051 299	-702 924
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 400	-4 219
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 045 790	-705 370
ÅRETS RESULTAT		181 937	-340 735

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	64 376 667	64 392 225
Inventarier och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	26 750	74 250
Summa materiella anläggningstillgångar		64 403 417	64 466 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		64 403 917	64 466 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 435	26 983
Avräkningskonto HSB		3 155 298	2 665 843
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	625 190	534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	382 509	341 228
Summa kortfristiga fordringar		4 172 432	3 034 588
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		4 172 432	3 534 588
SUMMA TILLGÅNGAR		68 576 349	68 001 563

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		961 600	961 600
Fond för yttre underhåll		1 953 879	2 152 435
Summa bundet eget kapital		2 915 479	3 114 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 802 511	9 944 690
Årets resultat		181 937	-340 735
Summa fritt eget kapital		9 984 448	9 603 955
Summa eget kapital		12 899 927	12 717 990
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 821 217	32 059 197
Summa långfristiga skulder		36 821 217	32 059 197
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 267 980	20 997 980
Medlemmarnas inre fond	Not 17	132 216	139 030
Leverantörsskulder		973 855	625 571
Aktuell skatteskuld	Not 18	25 167	23 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	17 941	22 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 438 046	1 416 639
Summa kortfristiga skulder		18 855 205	23 224 376
Summa skulder		55 676 422	55 283 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 576 349	68 001 563

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 227 727	364 635
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 645 870	1 559 124
	<u>2 873 597</u>	<u>1 923 759</u>
Erhållen ränta	7 555	1 690
Erlagd ränta	-1 046 172	-692 326
Övriga poster	-1 400	-4 219
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 833 580</u>	<u>1 228 904</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-649 035	-23 444
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	355 702	38 915
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 540 247</u>	<u>1 244 375</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i markanläggningar, lekplats, laddstolpar	-1 582 812	-6 061 819
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 582 812</u>	<u>-6 061 819</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	32 020	3 742 020
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>32 020</u>	<u>3 742 020</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 545	-1 075 424
Likvida medel vid årets början	3 165 843	4 241 267
Likvida medel vid årets slut	<u>3 155 298</u>	<u>3 165 843</u>
	-10 545	-1 075 424

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	9 057 864	8 626 596
Hysesintäkt garage och bilplatser	574 088	356 416
Hysesintäkt övrigt	43 528	39 487
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	472 512	472 512
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 735	6 773
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	42 547	40 068
Övriga fakturerade kostnader	50	150
Övriga primära intäkter och ersättningar	54 821	22 468
	10 259 145	9 564 470
I årsavgiften ingår el, värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	430 358	0
	430 358	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-295 010	-93 498
El	-1 057 242	-1 180 008
Uppvärmning	-1 522 810	-1 298 308
Vatten	-543 354	-580 990
Renhållning	-323 602	-315 740
TV, bredband, iptelefoni	-479 139	-479 508
Obligatoriska besiktningar	-116 656	0
Serviceavtal	-166 307	-100 089
Förvaltningskostnader	-1 295 057	-1 210 629
Försäkringar	-131 664	-127 826
Fastighetskatt	-307 206	-294 326
Övriga driftskostnader	-29 088	-44 846
	-6 267 134	-5 725 766
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-76 972	-913 630
Underhåll installationer	-256 475	0
Underhåll balkonger	-132 109	0
	-465 556	-913 630
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 925	-20 125
Övriga förvaltningskostnader	-614 937	-598 233
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 577	-241
Kostnader överlåtelse och pant	-39 064	-43 132
Föreningsverksamhet	-2 946	-6 542
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 431	-30 882
Konsulter	-75 782	0
Förbrukningsinventarier	0	-5 990
Medlemsavgifter HSB	-71 332	-65 544
Stämma och styrelse	-14 068	-7 032
	-868 062	-777 721

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-132 031	-149 999
Löner för anställda	-16 500	-16 300
Övriga arvoden	-25 020	-15 604
Revisionsarvode	0	500
Sociala avgifter	-41 602	-42 191
	-215 153	-223 594
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 523 330	-1 523 330
Markanläggningar	-122 540	-29 419
Installationer och inventarier	0	-6 375
	-1 645 870	-1 559 124
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift, delning av pantbrev	-1 400	-4 219
	-1 400	-4 219

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 531 370	78 274 083
Årets investering byggnader	0	6 257 287
Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	993 482	993 482
Årets investering markanläggning	1 630 312	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 825 164	86 194 852

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 158 708	-19 635 378
Årets avskrivningar byggnader	-1 523 330	-1 523 330
Ingående avskrivningar markanläggningar	-643 919	-614 500
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 540	-29 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 448 497	-21 802 627

Utgående redovisat värde

64 376 667 64 392 225

Redovisade värden byggnader	61 849 332	63 372 662
Redovisade värden mark	670 000	670 000
Redovisade värden markanläggningar	1 857 335	349 563

Fastighetsbeteckning: Ryssjan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	104 000 000	38 000 000	142 000 000	142 000 000
Lokaler	1971	691 000	792 000	1 483 000	1 483 000
		104 691 000	38 792 000	143 483 000	143 483 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	57 096 700	57 096 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 096 700	57 096 700

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	74 250	269 719
Årets Investering, lekplats och installation av laddstolpar	1 582 812	0
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 630 312	-195 469
Utgående värde pågående nyanläggningar	26 750	74 250

Pågående nyanläggningar avser tilluftsventiler och planeras vara klart 2025

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	282 679	534
Övriga kortfristiga fordringar	342 511	0
	625 190	534

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	140 933	131 664
Förutbetalad kabel-TV och bredband	119 139	118 770
Upplupna ränteintäkter	0	646
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 437	90 148
	382 509	341 228

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 6 mån			0
			500 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,15%	2024-12-06	9 500 000	25 000
SBAB		4,13%	2029-09-10	3 203 480	133 980
SBAB		3,84%	2028-05-19	8 505 000	200 000
SBAB		4,39%	2026-09-15	12 525 000	300 000
SEB		1,14%	2025-12-28	5 402 087	0
Stadshypotek AB		0,95%	2026-07-30	1 118 630	144 000
Stadshypotek AB		1,67%	2027-03-01	7 025 000	180 000
Stadshypotek AB		1,19%	2024-01-30	5 810 000	40 000
				53 089 197	1 022 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 821 217**

Nästa års amortering av långfristig skuld 957 980
Lån som ska konverteras inom ett år 15 310 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 267 980**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 091 920
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 974 297
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	139 030	145 110
Uttag	-6 814	-6 080
	132 216	139 030
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	25 162	23 123
Slutskatteskuld föregående år	5	1
	25 167	23 124
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	6 113
Personalens källskatt	9 525	7 140
Arbetsgivaravgifter	8 416	6 279
Övriga kortfristiga skulder	0	2 500
	17 941	22 032
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	80 245	91 762
Upplupna sociala avgifter	25 213	28 832
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	327 840	404 930
Upplupna räntekostnader	60 981	55 854
Upplupen revision	21 800	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	914 904	813 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 063	2 154
	1 438 046	1 416 639

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gun Carlsson

.....
Elias Inemo

.....
Carita Schönbaum

.....
Helena Svan

.....
Magnus Johansson

.....
Mileva Kulevska

.....
Violeta Naskovic

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

Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 räkenskapsåret 2023 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Norregård i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:32:37



CARITA SCHÖNBAUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:54:58



VIOLETA NASKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:52:45



ELIAS INEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:17:33



HELENA SVAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:52:25



MAGNUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:48:19



MILEVA KULEVSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:29:11



CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:22:05



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:23:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Norregård i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:21:49



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:22:54



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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.