

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Norra Bol i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 1944 på fastigheten Norrtull 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skolgatan 6 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 december 2017.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019. På stämman togs beslut om förstudie gällande balkongbyte.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter:

- Olof Sundlöf, ordförande
- Micael Gustavsson, vice ordförande
- Sonja Johansson, sekreterare
- Anneli Bertilsdotter
- Per Möllmark
- Sven Svensson
- Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter:

- Olof Sundlöf, ordförande
- Micael Gustavsson, vice ordförande
- Elina Ristinmaa, sekreterare
- Per Möllmark
- Anneli Bertilsdotter
- Sven Svensson
- Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anneli Bertilsdotter och Sven Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Micael Gustavsson, Olof Sundlöf, Per Mölmark och Elina Ristinmaa, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Jim Bengtsson med Per-Erik Sandberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Sven Svensson.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Sven Svensson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven Svensson (ordförande).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Sven Svensson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 1 393 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	15	
3 rum	<u>3</u>	
Lägenheter bostadsrätt	18	1 026
Lokaler hyresrätt	2	85
Bilplats utan tak	12	
Besöksparkering	1	

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, torkrum, bastu, miljörum och cykelrum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

AM

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. Tilluftsventilerna i köken är igensatta enligt rekommendation från vår anlitade byggprojektledare Lars-Göran Petersson, HSB Sydost. De nya fönstren har ställbara ventiler i ovankant, de gamla hade ventiler i nederkant.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2000	Byte av samtliga stammar och renovering av badrum. Byte av samtliga elledningar.
2001	Installation av bredband.
2003	Renovering av balkongdörrar. Renovering av fönster.
2006	Byte av spillvattenledningar.
2006	Anläggning av 11 parkeringsplatser med motorvärmare och belysning.
2007	Byte av entrepartier och installation av kodlås
2008	Ytterligare en p-plats, utan eluttag har anlagts.
2008	Energideklaration.
2009	Reparation av takfönster.
2013	Byte av säkerhetsdörrar.
2015	Byte av fönster. Ommålning av fasad och balkonger. Omlackering av entréportar. Anläggning av uteplats.
2016	OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
2016	Byte av tak.
2016	Byte till sopskåp med matavfallsåtervinning.
2017	Byte av entrétag till trappuppgång A-C.

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering av sopor, sopskåp med matavfallsåtervinning. Rörelsedetektorer till belysning i källarkorridor, återvinningsrum, cykelförråd, tvättstuga samt trapphus. Successivt byte till LED-lampor i gemensamma lokaler. Motorvärmaruttag på parkeringsplatserna. Byte av fönster för minskad energiförbrukning.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	165,4	176,9	174,0	173,8	172,9
Omräkning till normalår i MWh 1)	181,2	190,8	183,5	180,2	186,7
Värmekostnad kr/kvm	120,1	124,45	117,68	115,60	117,25
Lokal- och bostadsytan är 1111 kvm					
El i MWh	10,5	9,7	10,2	9,0	9,3
Vatten i kbm	2 073	1 370	1 142	891	1 106
Kubikmeter per bostadsrätt	115	76	63	50	61

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 och efter räkenskapsåret

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

En lokal har inte varit uthyrd under perioden feb-dec 2019. Från den 1 januari 2020 är den uthyrd. 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 den 13 september 2019 av Olof Sundlöf samt Olivia Thim från HSB Sydost.

Studie- och fritidsverksamhet

I samband med stämman firades föreningens 75-årsdag med en god tårta som HSB Sydost bjöd på.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019. Styrelsen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad även per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 701,63 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 bostadsrätter har under året 0 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 20 (20). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	787	820	817	793	770
Resultat efter finansiella poster	83	107	98	166	-470
Balansomslutning (tkr)	3 639	3 708	3 897	3 894	3 158
Eget kapital (tkr)	886	803	696	598	432
Soliditet (%)	24,3	21,7	17,9	15,4	13,7
Taxeringsvärde (tkr)	11 037	8 537	8 537	8 537	6 958
-varav byggnad (tkr)	7 445	6 228	6 228	6 228	5 034
Likviditet (%)	36	19	145	127	141
Justerad likviditet**	179	126	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	702	702	702	681	661
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	704	704	590	575	558
Total låneskuld (tkr)	2 564	2 712	2 906	3 015	2 427
Låneskuld (kr/kvm*)	2 499	2 643	2 832	2 938	2 365
Underhållsfond (tkr)	143	88	38	45	0
Avskrivning (kr/kvm*)	105	110	110	110	86
Räntekostnader (kr/kvm*)	27	27	34	39	32
Räntekänslighet (%)	3,6	3,8	4,0	4,3	3,6

*Bostadsrättsyta

** Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2020.

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 = 1 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

94



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norra Bol i Växjö
Org nr 729500-1700

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett överskott efter fondavsättning. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 47 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 36 000 kr.

Övrigt

En kontroll av balkongernas kondition utförd av Montageservice AB i samarbete med Balco visar ett renoveringsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 715	0	88 161	583 226	107 065
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				107 065	-107 065
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					82 629
Belopp vid årets utgång	24 715	0	143 161	635 291	82 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	690 290,91
Årets resultat	82 628,73
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-55 000,00
Summa till stämmans förfogande	717 919,54

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	717 919,54
-------------------------	-------------------

AM

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	787 407	819 743
Summa rörelseintäkter		787 407	819 743

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-433 805	-430 116
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 115	-87 867
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 509	-53 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-108 144	-113 264
Summa rörelsekostnader		-676 573	-685 218

Rörelseresultat

110 834 **134 525**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 205	-27 460
Summa finansiella poster		-28 205	-27 460

Årets resultat

82 629 **107 065**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	82 629	107 065
Reservering till fond för yttre underhåll	-55 000	-50 000
Överföring till balanserat resultat	27 629	57 065

PM

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 055 360	3 159 312
Inventarier och installationer	Not 8	25 156	29 348
Summa materiella anläggningstillgångar		3 080 516	3 188 660

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

3 081 016	3 189 160
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	795
Avräkningskonto HSB		543 454	503 689
Övriga kortfristiga fordringar		865	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	14 091	13 902
Summa kortfristiga fordringar		558 410	518 391

Summa omsättningstillgångar

558 410	518 391
---------	---------

Summa tillgångar

3 639 426	3 707 551
-----------	-----------

94

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 715

24 715

Fond för yttre underhåll

143 161

88 161

Summa bundet eget kapital

167 876

112 876

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

635 291

583 226

Årets resultat

82 629

107 065

Summa fritt eget kapital

717 920

690 291

Summa eget kapital

Not 11

885 796

803 167

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 197 466

124 720

Summa långfristiga skulder

1 197 466

124 720

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 366 604

2 587 454

Medlemmarnas inre fond

Not 13

17 717

17 717

Leverantörsskulder

39 408

58 151

Aktuell skatteskuld

Not 14

1 078

1 383

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

864

864

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

130 494

114 095

Summa kortfristiga skulder

1 556 164

2 779 664

Summa skulder

2 753 630

2 904 384

Summa eget kapital och skulder

3 639 426

3 707 551

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 1,73% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	719 880	719 880
	Hysesintäkt lokaler	22 997	54 564
	Hysesintäkt garage och bilplatser	37 248	36 474
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 211	4 530
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	465	4 295
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	606	0
		787 407	819 743
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-8 519	-24 196
	El	-19 511	-16 232
	Uppvärmning	-133 376	-138 262
	Vatten	-70 201	-55 796
	Renhållning	-18 925	-18 730
	TV, bredband, iptelefoni	-21 098	-20 649
	Obligatoriska besiktningar	-15 738	-638
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-110 220	-116 846
	Försäkringar	-7 194	-8 574
	Fastighetsskatt	-27 236	-26 346
	Övriga driftskostnader	-1 787	-3 847
		-433 805	-430 116
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 266	-8 025
	Förvaltningskostnader	-49 741	-51 077
	Andrahandsuthyrningsavgift	-233	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-930	-2 503
	Kontorsutrustning och -material	0	-310
	Konsulter	0	-5 344
	Förbrukningsinventarier	0	-9 921
	Medlemsavgifter HSB	-10 687	-10 687
	Stämma och styrelse	-1 833	0
	Arrende, hyra, leasing	-425	0
		-72 115	-87 867
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-41 600	-33 800
	Vicevärdsarvode	-3 000	-4 500
	Övriga arvoden	-2 300	-1 800
	Revisionsarvode	-2 250	-2 250
	Sociala avgifter	-13 359	-11 620
		-62 509	-53 970
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-86 552	-91 672
	Markanläggningar	-17 400	-17 400
	Installationer	-4 192	-4 192
		-108 144	-113 264

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2063

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 017 076

5 017 076

Ingående anskaffningsvärde mark

14 010

14 010

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

348 918

348 918

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 380 004

5 380 004

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 993 574

-1 901 902

Årets avskrivningar byggnader

-86 552

-91 672

Ingående avskrivningar markanläggningar

-227 118

-209 718

Årets avskrivningar markanläggningar

-17 400

-17 400

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 324 644

-2 220 692

Utgående bokfört värde

3 055 360

3 159 312

Bokförda värden byggnader

2 936 950

3 023 502

Bokförda värden mark

14 010

14 010

Bokförda värden markanläggningar

104 400

121 800

Fastighetsbeteckning: Norrtull 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1944

7 200 000

3 592 000

10 792 000

8 309 000

Lokaler

1944

245 000

0

245 000

228 000

7 445 000

3 592 000

11 037 000

8 537 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden

41 924

41 924

Utgående anskaffningsvärden

41 924

41 924

Ingående avskrivningar

-12 576

-8 384

Årets avskrivningar

-4 192

-4 192

Utgående avskrivningar

-16 768

-12 576

Utgående bokfört värde

25 156

29 348

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tio år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

8 687

8 628

Förutbetald kabel-TV och bredband

5 404

5 274

14 091

13 902

OK

Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 715	0	88 161	583 226	107 065
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	107 065	-107 065
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					82 629
Belopp vid årets utgång	24 715	0	143 161	635 291	82 629

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,38%	2021-10-30	124 720	17 004
Stadshypotek AB		1,64%	2024-01-30	456 000	25 000
Stadshypotek AB		0,75%	2020-01-30	98 100 *	98 100
Stadshypotek AB		1,20%	2023-06-30	701 250	42 500
Stadshypotek AB		0,81%	2020-09-03	977 500 *	977 500
Stadshypotek AB		0,85%	2020-09-30	206 500 *	206 500
				2 564 070	1 366 604

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	1 197 466
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	493 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 947 800
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Eftersom lånen formellt förfaller till betalning 2020 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för dessa lån är 39 850 kr, vilket är 2020 års amortering.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 246 000	3 246 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 246 000	3 246 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	17 717	17 717
	17 717	17 717

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 078	1 383
	1 078	1 383

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	864	864
	864	864

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	30 250	29 000
Upplupna sociala avgifter	9 567	9 112
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 843	20 680
Upplupna räntekostnader	2 276	1 835
Upplupen revision	8 266	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	51 146	45 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 146	0
	130 494	114 095

23/4

2020


John Olof Sundlöf


Elina Ristinmaa


Anneli Bertilsdotter


Micael Gustavsson

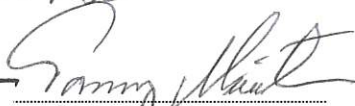

Per Mollmark


Ronnie Nyhlen


Sven Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


Jim Bengtsson


Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norra Bol i Växjö, org.nr. 729500-1700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norra Bol i Växjö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Norra Bol i Växjö för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

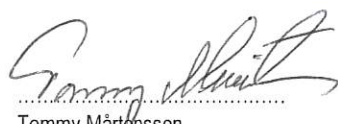
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30/4 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jim Bengtsson
Av föreningen vald revisor