



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtull i Växjö
Org nr 729500-1601

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Norrtull i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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 1946 på fastigheten Norrtull 6 i Växjö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Krokiusgatan 4 A-C och Thomas Johannisgatan 3 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 augusti 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 23.

24



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtull i Växjö
Org nr 729500-1601

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Bo Vedenbrant, ordförande
Gunilla Friman, vice ordförande
Erik Gunnarsson, sekreterare
Kerstin Stenberg
Susanne Ivarsson
Ingrid Wejlemark-Hult
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Emina Malkoc
Gustav Bergqvist

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

Ordinarie ledamöter: Bo Vedenbrant, ordförande
Gunilla Friman, vice ordförande
Susanne Ivarsson, sekreterare
Kerstin Stenberg
Emina Malkoc
Paul Nordström
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Erik Gunnarsson
Jane Nygren

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Susanne Ivarsson och Kerstin Stenberg samt suppleanterna Erik Gunnarsson och Jane Nygren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bo Vedenbrant, Gunilla Friman, Emina Malkoc och Magnus Johansson (extern firmatecknare), två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Betingar med Gustav Bergqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Paul Nordström med Gunilla Friman som ersättare.

Valberedning

Efter stämman 2020 består valberedningen av Magnus Johansson (ordförande), Sara Östh samt Gustav Bergqvist. 

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötsel, trädgård samt trappstädning har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Magnus Johansson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 3 918 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	<u>36</u>	
Lägenheter bostadsrätt	36	2 367,0
Lokaler hyresrätt	9	307,0
Besöksparkering	0	

Gemensamma utrymmen

I källarplanet på Thomas Johannsgatan finns vår föreningslokal. Bostadsrättsinnehavare kan hyra lokalen till övernattningsgäster samt för mindre sammankomster. I samma fastighet finns även den gemensamma tvättstugan, med tillhörande tork- och strykrum. Här finns också ett hobbyrum, med en enklare uppsättning verktyg. I båda fastigheterna finns också separata utrymmen för cyklar. Trädgården har två olika uteplatser, med tillhörande trädgårdsmöblemang.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2011 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.

Uppvärmning och ventilation

Föreningens ventilationssystem är baserat på mekanisk ventilation, med en frånluftsfläkt installerad i varje lägenhet. Uppvärmningen sker med hjälp av fjärrvärme, vilken köps in från VEAB. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Uppvärmning sker med hjälp av fjärrvärme, som köps in från VEAB.



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

2000	Stambyte med badrumsrenovering med installation av snålspolande toaletter och engreppsblandare.
2001	Installation av bredband.
2002	Totalrenovering av elnätet i lägenheter, källar- och vindsutrymmen samt trapphus. Ny ytterbelysning på gård, över källaringångar och entréer. Ny värmeväxlare till fjärrvärmens.
2003	Fönsterrenovering med byte till ytterbågar med aluminiumklädsel samt energiglas samt byte av fönsterbleck. Akustikplattor i trapphusen.
2004	Målning av pannrum, elcentral, källardörrar och sopskåp.
2005	Uppgradering av kabel-TV-nätet för att möjliggöra digital mottagning.
2006	Ny tvättmaskin, torktumlare inkl ventilation och centrifug har anskaffats.
2007	Fasadrenovering med ny puts och färg. Borttagning av sopskåp, vilka ersatts med sophus på gården. Byte av tak med renovering av skorstenar och nya stuprör och hängrännor. Blästring och målning av balkongräcken, renovering och målning av betongplattorna. Byte av entrédörrar i ek.
2008	Nya källardörrar har installerats. Nya fönsterventiler i lägenheterna. Energideklaration har utförts. Omläggning av plattgång utanför Thomas Johannisgatan 3.
2010	Nya dagvattenledningar har dragits från stuprören till kommunens dagvattenledning. OVK genomförd och godkänd.
2011	Byte av låssystem samt installation av kodlås på ytterdörrarna. Byte av rörkulvert och ledningar mellan husen.
2012	Radonmätning har utförts.
2013	Bil- och cykelparkering har anlagts på innergården.
2014	Postboxar har installerats i entréplanen.
2015	Nya säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter. Två nya uteplatser har anlagts. Ny dörr med dörrautomatik installerad till källaren på Thomas Johannisgatan.
2016	Renoveringen av Föreningslokalen klar, inklusive nytt möblemang. "Statuskontroll" genomförd av samtliga lägenheter. Torkskåp samt en tvättmaskin (ersättning) inköpta till tvättstugan.
2017	OVK genomförd(ej godkänd). Rörelsedetektorer införda för belysning i källarkorridorer. Kompletterad ytterbelysning.
2018	Kontorslokalen i källarplanet på Thomas Johannisgatan har renoverats, inför att ny hyresgäst flyttar in i januari 2019. Källarlokal 9006 ommålad i samband med byte av hyresgäst. Trädgårdsförrådet renoverat.
2019	Energideklaration utförd.
2020	Ventilationssystemet ombyggt från självdrag till mekanisk ventilation. OVK godkänd. Källaringången till Krokiusgatan ombyggd.

Miljöfrämjande åtgärder

Sedan 2014 sorteras matavfallet.

94



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtull i Växjö
Org nr 729500-1601

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/norrtull

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	408	386,9	392,06	404,14	387,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	447	423,8	422,09	426,10	418,4
Värmekostnad kr/kvm	111,4	111,6	111,5	107,3	109,6
Bostads- och lokalytan är 2 582,5 kvm					
El i MWh	23	20	19	18	22
Vatten i kbm	1 847	1 851	1 820	2 147	2 069
Kubikmeter per lägenhet	51	51	51	60	57

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. 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

I början av året blev ventilationssystemet i båda fastigheterna ombyggt från självdrag till mekanisk ventilation. Ventilationen är som tidigare baserad på tilluft via springventiler i fönster, men nu kombinerat med en frånluftsfläkt på alla toaletter, och köksfläktar med backspjäll i alla kök. Ombyggnaden avslutades med en godkänd OVK.

I slutet av året gjordes en uppbyggnad av ytan bakom fastigheten på Krokiusgatan, fram till dess källaringång. Genom detta är det nu lättare för personer med rörelsehinder att tas sig in i källaren med en cykel eller permobil, men också för personer som vill parkera sin barnvagn eller cykel i källaren. I samband med detta arbete flyttades också ett par p-platser på innergården, med syfte att skapa ytterligare en p-plats som kan användas.

Ny dörrautomatik har installerats vid två entréer.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal med HSB om tjänsten "aktiv underhållsplan".

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 10 mars 2020 av Veronica Johansson från HSB Sydost samt Ingrid Weilemark och Magnus Johansson. Inga väsentliga fel eller brister kunde identifieras i någon av våra båda fastigheter. Däremot saknades fortfarande en del utrymmen i UH planen (främst i källarplanen), vilka nu har införts i programmet.

Studie och fritidsverksamhet

Pga av Corona pandemin har inga aktiviteter för medlemmarna genomförts under året, förutom stämman, vilken i år hölls utomhus i föreningens trädgård

94



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtull i Växjö
Org nr 729500-1601

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgifterna oförändrade per 1 januari 2021. Styrelsen har även beslutat en höjning av lokalhyror på 2 % t.o.m. 1 januari 2020.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 692 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 6 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46 (47). 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 838	1 803	1 734	1 743	1 750
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	388	193	280	170
Balansomslutning (tkr)	7 069	6 715	6 410	6 569	6 472
Eget kapital (tkr)	3 133	2 816	2 428	2 235	1 954
Soliditet (%)	44,3	41,9	37,9	34,0	30,2
Taxeringsvärde (tkr)	25 608	25 608	19 410	19 410	19 410
-varav byggnad (tkr)	17 408	17 408	14 210	14 210	14 210
Likviditet (%)	41	241	183	66	255
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	692	679	665	665	665
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	382	372	291	278	342
Total låneskuld (tkr)	3 520	3 629	3 739	3 848	4 275
Låneskuld (kr/kvm*)	1 487	1 533	1 579	1 625	1 806
Underhållsfond (tkr)	1 680	1 438	893	887	808
Avskrivning (kr/kvm*)	96	86	86	86	86
Räntekostnader (kr/kvm*)	19	20	21	39	61

*Bostadsrättsyta 2 367

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.

42



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtull i Växjö
Org nr 729500-1601

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten för 2021 visar underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 647 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 47 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År Åtgärd
2022 Fönsterbyte (preliminär tidplan)

Efter att ventilationsombyggnaden nu är klar, och en OVK blivit godkänd, kan styrelsen börja planera för de kommande 5 våren. Den enda riktigt stora posten i föreningens underhållsplan under denna period, är ett tänkt fönsterbyte. Men inga beslut om detta är ännu tagna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 385	0	1 437 624	950 846	387 848
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				387 848	-387 848
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			420 000	-420 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-177 438	177 438	
Årets resultat					317 037
Belopp vid årets utgång	39 385	0	1 680 186	1 096 132	317 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 338 694
Årets resultat	317 037
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-420 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	177 438
Summa till stämmans förfogande	1 413 169

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 413 169
-------------------------	-----------

24

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Summa rörelseintäkter

Not 1
2020-01-01
2020-12-31

Not 2
1 837 823
1 837 823

2019-01-01
2019-12-31

1 803 338
1 803 338

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Övriga externa kostnader

Underhåll enligt plan

Personalkostnader och arvoden

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Not 3
Not 4
Not 5
Not 6
Not 7
-823 564
-150 278
-177 438
-100 304
-226 653
-1 478 237

-845 982
-167 109
-54 086
-100 995
-203 957
-1 372 129

Rörelseresultat

359 586 **431 209**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

Summa finansiella poster

3 263
-45 812
-42 549

3 785
-47 146
-43 361

Årets resultat

317 037 **387 848**

Tilläggsupplysning

Årets resultat

Reservering till fond för yttre underhåll

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

Överföring till balanserat resultat

317 037
-420 000
177 438
74 475

387 848
-599 000
54 086
-157 066

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 5 597 195 4 915 990

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 95 350

Summa materiella anläggningstillgångar

5 597 195 5 011 340

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

5 597 695 5 011 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183 0

Avräkningskonto HSB

1 436 970 462 293

Aktuell skattefordran

Not 11 0 4 440

Övriga kortfristiga fordringar

716 361

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 32 293 36 140

Summa kortfristiga fordringar

1 471 162 503 234

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 200 000

Summa kortfristiga placeringar

0 1 200 000

Summa omsättningstillgångar

1 471 162 1 703 234

Summa tillgångar

7 068 857 6 715 074

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	39 385	39 385
Fond för yttre underhåll	1 680 186	1 437 624
Summa bundet eget kapital	1 719 571	1 477 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 096 132	950 846
Årets resultat	317 037	387 848
Summa fritt eget kapital	1 413 169	1 338 694

Summa eget kapital

Not 14	3 132 740	2 815 703
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	312 900	3 194 040
Summa långfristiga skulder		312 900	3 194 040

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 206 640	435 020
Leverantörsskulder		164 762	6 198
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 547	4 501
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 268	1 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	246 000	258 395
Summa kortfristiga skulder		3 623 217	705 331

Summa skulder

3 936 117	3 899 371
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 068 857	6 715 074
------------------	------------------

94

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 2,03 % 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 638 684	1 606 476
	Hysesintäkt lokaler	117 240	113 130
	Hysesintäkt garage och bilplatser	69 270	68 220
	Hysesintäkt övrigt	7 392	7 158
	Hysesrabatter	-6 120	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 355	8 352
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	2
		1 837 823	1 803 338
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-42 050	-60 657
	El	-39 247	-39 641
	Uppvärmning	-287 819	-288 186
	Vatten	-101 851	-94 475
	Renhållning	-32 790	-31 801
	TV, bredband, iptelefoni	-18 345	-31 486
	Obligatoriska besiktningar	0	-25 288
	Serviceavtal	-8 736	-8 592
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-181 577	-192 028
	Försäkringar	-27 239	-22 403
	Fastighetsskatt	-59 964	-49 572
	Arrende, hyra, leasing	-23 754	-23 378
	Övriga driftskostnader	-191	-1 853
		-823 564	-869 360
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 680	-9 320
	Förvaltningskostnader	-99 346	-94 662
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 768	-7 442
	Föreningsverksamhet	-1 476	-2 890
	Kontorsutrustning och -material	-388	-1 024
	Förbrukningsinventarier	-4 034	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 677	-16 375
	Stämma och styrelse	-5 909	-10 902
	Övriga externa kostnader	0	-1 116
		-150 278	-143 731
		0	
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	-4 364	-15 775
	Underhåll tvättstuga	-7 290	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-7 529	-6 391
	Underhåll installationer	-3 817	-31 920
	Underhåll huskropp utvändigt	-54 688	0
	Underhåll mark och utemiljö	-99 750	0
		-177 438	-54 086

22

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-43 905	-53 200
Löner för anställda	-7 425	-600
Vicevärdsarvode	-24 282	-23 859
Övriga arvoden	-2 400	1 600
Övriga personalkostnader	0	-1 042
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-21 292	-22 894
	-100 304	-100 995
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-177 934	-155 238
Markanläggningar	-48 719	-48 719
Summa avskrivningar	-226 653	-203 957

04

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 751 940	8 751 940			
	Omklassificering	95 350	0			
	Årets investering byggnader	812 508	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 232	33 232			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	546 234	546 234			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 239 264	9 331 406			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 092 095	-3 936 857			
	Årets avskrivningar byggnader	-177 934	-155 238			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-323 321	-274 602			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-48 719	-48 719			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 642 069	-4 415 416			
	Utgående bokfört värde	5 597 195	4 915 990			
	Bokförda värden byggnader	5 389 769	4 659 845			
	Bokförda värden mark	33 232	33 232			
	Bokförda värden markanläggningar	174 194	222 913			
	Fastighetsbeteckning: Norrtull 6					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1946	17 000 000	8 200 000	25 200 000	25 200 000
	Lokaler	1946	408 000	0	408 000	408 000
			17 408 000	8 200 000	25 608 000	25 608 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			95 350	22 500	
	Årets Investering			0	72 850	
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-95 350	0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar			0	95 350	
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			0	4 440	
				0	4 440	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter			0	1 415	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			32 293	34 725	
				32 293	36 140	
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 3 mån			0	600 000	
	Placering HSB 6 mån			0	600 000	
				0	1 200 000	

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 385	0	1 437 624	950 846	387 848
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	387 848	-387 848
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			420 000	-420 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-177 438	177 438	
Årets Resultat					317 037
Belopp vid årets utgång	39 385	0	1 680 186	1 096 132	317 037

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,20%	2022-06-30	325 500	12 600
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,32%	2021-06-01	2 412 500	25 000
Stadshypotek AB	2021-01-30	1,20%	2021-01-30	552 000	32 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,22%	2021-03-01	229 540	39 920
				3 519 540	109 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					312 900
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					438 080
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 971 940
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 360 000	6 360 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	6 360 000	6 360 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 547	4 493
Slutskatteskuld föregående år	0	8
	4 547	4 501

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	619	594
Arbetsgivaravgifter	649	623
	1 268	1 217

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	38 900	38 900
Upplupna sociala avgifter	12 222	12 222
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 102	46 858
Upplupna räntekostnader	3 895	4 025
Upplupen revision	9 500	9 320
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 381	147 070
	246 000	258 395

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

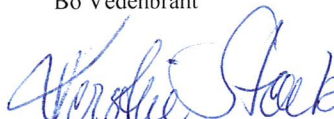
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Växjö 26/4 2021

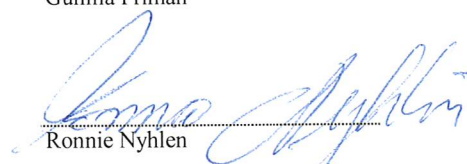

Bo Vedenbrant

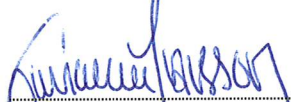

Emina Malkoc


Gunilla Friman

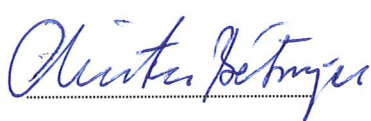

Kerstin Stenberg


Paul Nordström

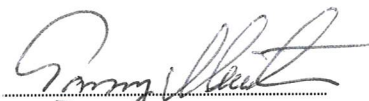

Ronnie Nyhlen


Susanne Ivarsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


Christer Béttinger

Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

CHRISTER BÉTINGER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtull i Växjö, org.nr. 729500-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrtull i Växjö för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Norrtull i Växjö för räkenskapsåret 2020 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:

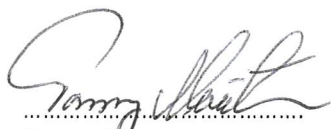
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

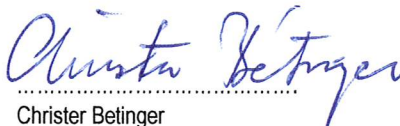
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Malmö den 27/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Beterger
Av föreningen vald revisor