



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Norresand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda

Org nr 727500-0599

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	5	st	1	rok	137,0	m ²
	39	st	2	rok	2 315,5	m ²
	57	st	3	rok	4 056,0	m ²
	8	st	4	rok	695,0	m ²
	1	st	5	rok	104,0	m ²
	110	st			7 307,5	m ²
Lokaler	21	st			1 212,5	m ²
Garage	42	st			651,0	m ²
	65	st			1 863,5	m ²
Totalt	175	st			9 171,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av torktumlare
- Reparation av tvättmaskiner

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-01.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Genomgång av stammar
- Relining vid behov
- Översyn av dränering/tillskapande av pumpgrop (Norra Bollgatan 2)
- Tak, skorstenar och fasad ska ses över
- Fiberuppgradering

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

Aktiviter

Grillkväll i augusti, samt chokladask i julgåva. Föreningen har även tillhandahållit möjlighet för boende att slänga grovsopor i släpvagn vid ett tillfälle i höst.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgiften med 4 %, samt att garageplatserna höjs med 25 kr/mån.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 562 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Parkeringsövervakningen har överlåtits till Securitas.

Komponentavskrivningsplanen har ändrats under 2020 då den var uppenbarligen felaktig.

JP

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. På stämman deltog 26 medlemmar (poströstning).

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar (föregående års antal 137) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Edlund	ordförande
Stefan Gidius	vice ordförande
Kathleen Wernersson	sekreterare
Marie Lövgren	ledamot
Jacob Petersson Elstad	ledamot
Torbjörn Hägg	ledamot utsedd av HSB Göta
Charlotte Bengtsson	suppleant
Eva Lindholm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Gidius, Marie Lövgren och Kathleen Wernersson, samt suppleanterna Charlotte Bengtsson och Eva Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Edlund, Stefan Gidius, Marie Lövgren, Kristian Arias och Kathleen Wernersson, två i förening.

Vicevärd har varit Kristian Arias och Gunilla Edlund.

Revisor har varit Linus Olofsgård, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma har varit Christer Edlund med Stefan Gidius som suppleant.

Valberedning har varit BO Legfors, sammankallande, Marie Johansson och Gunilla Jonsson.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 627	4 463	4 372	4 789	4 581
Res. efter finansiella poster, tkr	413	-270	-323	355	-360
Soliditet %	53	51	34	36	33
Balansomslutning, tkr	27 599	27 648	22 222	21 978	23 227
Eget kapital, tkr	14 613	14 200	7 599	7 922	7 567
Taxeringsvärde, tkr	55 850	52 233	41 425	41 425	41 425
- varav byggnad, tkr	41 614	48 200	31 830	31 830	31 830
Underhållsfond, tkr	2 831	2 647	3 081	2 684	2 744
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	562	545	545	534
Bankskuld kr/m ²	1 492	1 526	1 593	1 622	1 850
Belåningsgrad %	20	21	27	28	31
Räntekostnader kr/m ²	16	27	13	15	16

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 677 179	8 655 288	2 646 503	491 344	-270 444
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				-270 444	270 444
Avsättning enl plan yttre fond -20			374 000	-374 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -20			-189 518	189 518	
Årets resultat					413 274
Belopp vid årets slut	2 677 179	8 655 288	2 830 985	36 418	413 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	36 418
Årets resultat	<u>413 274</u>
	449 692

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>449 692</u>
	449 692

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 830 985 kr.

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

EP



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 626 972	4 462 661
Summa rörelsens intäkter		4 626 972	4 462 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 864 832	-2 518 602
Periodiskt underhåll		-189 518	-786 723
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 865	-49 164
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-180 505	-421 187
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-811 047	-759 755
Summa rörelsens kostnader		-4 094 767	-4 535 431
Rörelseresultat		532 205	-72 769
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 602	2 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 533	-200 451
Summa finansiella poster		-118 931	-197 675
Årets resultat		413 274	-270 444

EP



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Norresand i Vetlanda, 727500-0599

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 11 Not 6

24 717 858

25 528 905

Mark

423 700

423 700

25 141 558

25 952 605

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

25 142 058

25 953 105

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

933

0

Avräkningskonto HSB Göta

2 312 907

1 469 098

Övriga fordringar

Not 8

15 272

8 663

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

6 341

118 840

2 335 453

1 596 601

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 10

121 636

97 913

121 636

97 913

Summa omsättningstillgångar

2 457 089

1 694 514

Summa tillgångar

27 599 147

27 647 619

EP

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 677 179

2 677 179

Upplåtelseavgifter

8 655 288

8 655 288

Fond för yttre underhåll

2 830 985

2 646 503

14 163 45213 978 970*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

36 418

491 344

Årets resultat

413 274

-270 444

449 692220 899

Summa eget kapital

14 613 14414 199 870**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

10 703 00010 953 000

10 703 000

10 953 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

200 000

200 000

Leverantörsskulder

354 450

567 409

Skatteskulder

28 330

15 354

Fond för Inre underhåll

1 238 035

1 108 882

Övriga skulder

Not 12

40 542

20 693

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

421 648

582 411

2 283 0042 494 750

Summa skulder

12 986 00413 447 750**Summa eget kapital och skulder****27 599 148****27 647 619**

EP

Noter

2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,40
Markanläggning	2,63

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

CP



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 104 972	3 996 039
Årsavgifter, lokaler	538 128	674 200
Hyror	701 117	682 742
Elintäkter	1 677	0
Övriga intäkter	68 493	41 971
Bruttoomsättning	5 414 387	5 394 952
Avgiftsbortfall	-298 536	-450 139
Hysesbortfall	-218 471	-211 744
Avsatt till inre fond	-270 407	-270 408
	4 626 973	4 462 661
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	583 583	154 686
Reparationer	219 401	248 475
El	72 128	118 713
Uppvärmning	803 665	802 083
Vatten	301 286	322 835
Sophämtning	84 969	85 109
Kabel-TV, internet	113 524	109 887
Övriga avgifter	76 103	61 247
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	197 906	184 930
Förvaltningsarvoden	184 568	207 979
Övriga driftskostnader	227 699	222 657
	2 864 832	2 518 602
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 465	9 464
Medlemsavgifter	39 400	39 700
	48 865	49 164
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 673	47 777
Vicevärdsarvode	40 800	38 400
Revisorsarvode	4 500	4 500
Löner och andra ersättningar	19 075	7 016
Sociala kostnader	30 742	30 581
	147 790	128 274
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	25 536	205 013
Sociala kostnader	7 179	82 542
Övriga personalkostnader	0	5 358
	32 715	292 913
Totalt	180 505	421 187
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	811 047	759 755
	811 047	759 755



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	36 879 913	29 594 340
Årets investeringar	0	7 285 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 879 913	36 879 913
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 351 008	-10 591 253
Årets avskrivningar	-811 047	-759 755
Utgående avskrivningar	-12 162 055	-11 351 008
Utgående bokfört värde	24 717 858	25 528 905
Taxeringsvärde för Norresand 10 och 11		
Byggnad - bostäder	39 200 000	36 800 000
Byggnad - lokaler	2 414 000	11 400 000
	41 614 000	48 200 000
Mark - bostäder	12 600 000	2 397 000
Mark - lokaler	1 636 000	1 636 000
	14 236 000	4 033 000
Taxeringsvärde totalt	55 850 000	52 233 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 667	2 929
Övriga fordringar	13 605	5 734
	15 272	8 663
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 341	118 840
	6 341	118 840
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank och SEB	121 636	97 913
	121 636	97 913

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	44197146	0,87%	2023-02-28	5 026 500	0
SE-Banken Bolån	44197189	0,99%	2025-02-28	4 876 500	200 000
SE-Banken Bolån	45069753	1,02%	2022-11-28	1 000 000	0
				10 903 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 703 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 903 000

Kortfristig del av långfristig skuld

200 000**200 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

16 853 000

16 853 000

Varav obelånade

0

0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

18 246

8 160

Arbetsgivaravgifter

16 290

8 545

Övriga kortfristiga skulder

6 006

3 988

40 542**20 693****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

5 582

10 946

Övriga upplupna kostnader

9 465

214 601

Förutbetalda hyror och avgifter

406 601

356 864

421 648**582 411**

EP



HSB - där möjligheterna bor

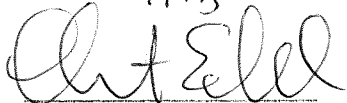
HSB brf Norresand i Vetlanda, 727500-0599

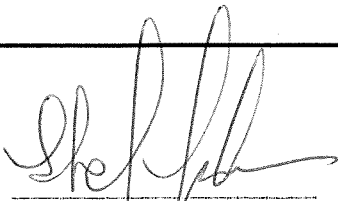
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Vetlanda 11/5 2021

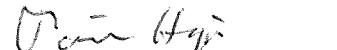

Christer Edlund


Stefan Gidius


Kathleen Wernersson


Jakob Petersson Elstad

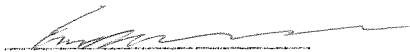

Marie Lövgren


Torbjörn Hägg

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05-11 avgivits beträffande denna årsredovisning



Linus Olofsgård
Av föreningen vald revisor



Emil Persson 19/5 2021
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norresand för år 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en

väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norresand för år 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

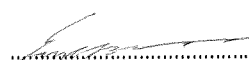
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

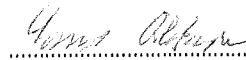
Vetlanda den 11/5 2021



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

19/5 2021



Linus Olofsgård

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

