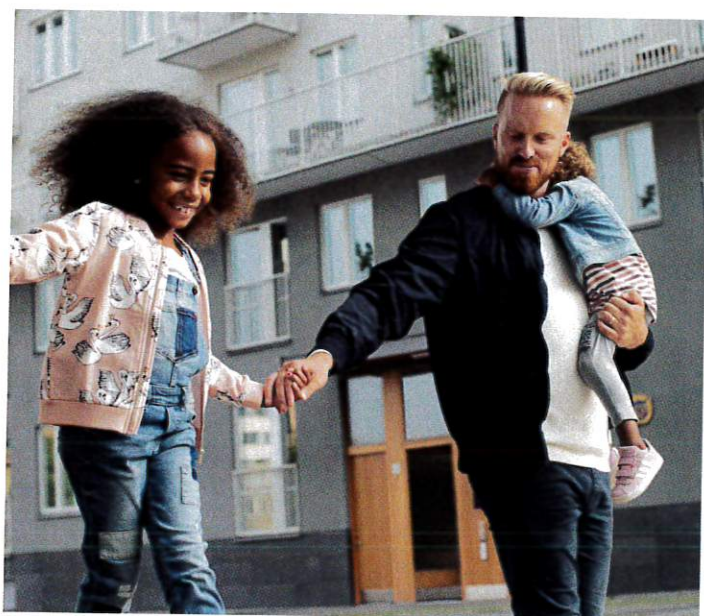




ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF NORRESAND



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norresand i Vetlanda

Org nr 727500-0599

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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-B 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 större underhållsåtgärder:

- Monterat 2 st moloker samt stängt sopnedkast (2019)
- Rivit skorstenen (2019)
- Färdigställt ombyggnaden av outhyrda lokaler till 4 st lägenheter (2019)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-12.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ev. utvidga parkeringsytor.
- Måla om fastigheten
- Utbyte av tvättmaskiner

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

Aktiviter

Grillkväll i juni och julgröt i december, samt en vinprovning har anordnats av föreningen.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 562 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Man har avslutat anställningarna för de 2 vaktmästare som tidigare var anställda och anlitar istället fastighetsbolaget Vetlanda måleri och fastighetsservice att utföra dessa sysslor. *g*

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. På stämman deltog 36 medlemmar. Extrastämma hölls 2019-07-10 för att antaga de nya andelstalen för bostadsrätterna då ombyggnation har skett.

Föreningen hade vid årets slut 140 medlemmar (föregående års antal 133) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Stefan Gidius	ordförande
Gunilla Edlund	vice ordförande
Kathleen Wernersson	sekreterare
Kristian Arias	ledamot
Jacob Petersson	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 Gunilla Edlund och Kristian Arias, samt suppleanten Charlotte Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Kristian Arias.

Revisor har varit Linus Olofsgård med Marcus Sandahl som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas distriktsstämma har varit Stefan Gidius med Kristian Arias som suppleanter.

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 463	4 372	4 789	4 581	4 886
Res. efter finansiella poster, tkr	-270	-323	355	-360	428
Soliditet %	51	34	36	33	32
Balansomslutning, tkr	27 648	22 222	21 978	23 227	24 535
Eget kapital, tkr	14 200	7 599	7 922	7 567	7 927
Taxeringsvärde, tkr	52 233	41 425	41 425	41 425	35 189
- varav byggnad, tkr	48 200	31 830	31 830	31 830	27 100
Underhållsfond, tkr	2 647	3 081	2 684	2 744	2 394
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	545	545	534	534
Bankskuld kr/m ²	1 526	1 593	1 622	1 850	2 027
Belåningsgrad %	21	27	28	31	40
Räntekostnader kr/m ²	27	13	15	16	22

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 668 775	1 792 292	3 081 470	379 057	-322 680
Resultatdisp enl stämmobeslut-18				-322 680	322 680
Förändring av insatser samt uppl. avgifter	8 404	6 862 996			
Avsättning enl plan yttre fond -19			351 000	-351 000	
Ianspråkta från yttre underhåll -19			-785 967	785 967	
Årets resultat					-270 444
Belopp vid årets slut	2 677 179	8 655 288	2 646 503	491 344	-270 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	491 344
Årets resultat	-270 444
	<u>220 900</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>220 900</u>
	220 900

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 646 503 kr.

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Norresand i Vetlanda, 727500-0599

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 462 661	4 372 247
Summa rörelsens intäkter		4 462 661	4 372 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 518 602	-2 714 988
Periodiskt underhåll		-786 723	-300 158
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 164	-48 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-421 187	-861 422
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-759 755	-677 852
Summa rörelsens kostnader		-4 535 431	-4 603 020
Rörelseresultat		-72 769	-230 774
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 776	1 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 451	-93 712
Summa finansiella poster		-197 675	-91 906
Resultat efter finansiella poster		-270 444	-322 680
Årets resultat		-270 444	-322 680



Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	25 528 905	19 003 087
Mark		423 700	423 700
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	712 457
		<u>25 952 605</u>	<u>20 139 244</u>

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek. för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>25 953 105</u>	<u>20 139 744</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	57
Avräkningskonto HSB Göta		1 469 098	1 914 527
Övriga fordringar	Not 8	8 663	54 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>118 840</u>	<u>108 538</u>
		<u>1 596 601</u>	<u>2 078 109</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Swedbank		97 913	4 476
		<u>97 913</u>	<u>4 476</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 694 514</u>	<u>2 082 584</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>27 647 619</u>	<u>22 222 328</u> 
-------------------------	--	--------------------------	--

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 677 179

2 668 775

Upplåtelseavgifter

8 655 288

1 792 292

Fond för yttre underhåll

2 646 503

3 081 470

13 978 9707 542 537*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

491 344

379 057

Årets resultat

-270 444

-322 680

220 89956 377

Summa eget kapital

14 199 8707 598 914**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

10 953 00011 153 000

10 953 000

11 153 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

200 000

200 000

Leverantörsskulder

567 409

1 065 240

Skatteskulder

15 354

132 587

Fond för inre underhåll

1 108 882

1 283 159

Övriga skulder

Not 12

20 693

54 332

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

582 411

735 097

2 494 7503 470 415

Summa skulder

13 447 75014 623 415**Summa eget kapital och skulder****27 647 619****22 222 328**

8

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,0
Ombyggnader	2,6
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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.

**Noter**

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	3 996 039	3 813 756
	Årsavgifter, lokaler	674 200	697 765
	Hyrer	682 742	623 690
	Övriga intäkter	41 971	203 851
	Bruttoomsättning	5 394 952	5 339 062
	Avgiftsbortfall	-450 139	-489 673
	Hysesbortfall	-211 744	-206 734
	Avsatt till inre fond	-270 408	-270 408
		4 462 661	4 372 247
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	154 686	102 812
	Reparationer	248 475	647 542
	El	118 713	109 499
	Uppvärmning	802 083	805 186
	Vatten	322 835	268 474
	Sophämtning	85 109	125 615
	Kabel-TV, internet	109 887	108 050
	Övriga avgifter	61 247	51 218
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	184 930	143 379
	Förvaltningsarvoden	207 979	173 469
	Övriga driftskostnader	222 657	179 744
		2 518 602	2 714 988
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 464	8 900
	Medlemsavgifter	39 700	39 700
		49 164	48 600



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	1	2
	Kvinnor		
		1	2
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 777	50 945
	Vicevärdsarvode	38 400	37 698
	Revisorsarvode	4 500	4 200
	Löner och andra ersättningar	7 016	2 050
	Sociala kostnader	30 581	20 232
		128 274	115 125
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	205 013	433 292
	Sociala kostnader	82 542	180 750
	Uttagsskatt	0	132 255
	Övriga personalkostnader	5 358	0
		292 913	746 297
	Totalt	421 187	861 422
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	759 755	677 852
		759 755	677 852



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2058

1959

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

29 594 340

29 594 340

Årets investeringar

7 285 573

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

36 879 913

29 594 340

Ingående ackumulerade avskrivningar

-10 591 253

-9 913 401

Årets avskrivningar

-759 755

-677 852

Utgående avskrivningar

-11 351 008

-10 591 253

Utgående bokfört värde**25 528 905****19 003 087**

Taxeringsvärde för Norresand 10 och 11

Byggnad - bostäder

36 800 000

27 800 000

Byggnad - lokaler

11 400 000

4 030 000

48 200 000

31 830 000

Mark - bostäder

2 397 000

8 303 000

Mark - lokaler

1 636 000

1 292 000

4 033 000

9 595 000

Taxeringsvärde totalt

52 233 000

41 425 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

712 457

0

Årets investering

-712 457

712 457

Utgående anskaffningsvärde

0

712 457

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran

0

0

Skattekonto

2 929

52 274

Handkassa

5 734

2 713

8 663

54 987

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

118 840

108 538

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2854798101	1,23%	2020-02-28	10 153 000	200 000
Swedbank Hypotek	2855493272	1,85%	2021-11-28	1 000 000	0
				11 153 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 953 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

10 153 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

200 000

200 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

16 853 000

16 118 000

Varav obelånade

0

1 651 000



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	8 160	24 208
Arbetsgivaravgifter	8 545	25 839
Övriga kortfristiga skulder	3 988	4 285
	20 693	54 332
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 946	7 605
Övriga upplupna kostnader	214 601	391 919
Förutbetalda hyror och avgifter	356 864	335 573
	582 411	735 097



HSB - där målgåtetema bor

HSB brf Norresand i Vetlanda, 727500-0599

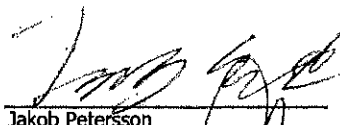
Noter

2019-12-31

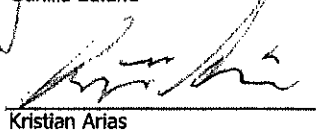
2018-12-31

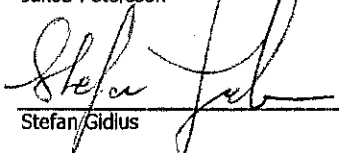
Vetlanda 1614 2020

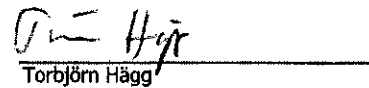

Gunilla Edlund


Jakob Petersson


Kathleen Wernersson


Kristian Arias


Stefan Gidlus


Torbjörn Hägg

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning



Linus Olofsgård
Av föreningen vald revisor



Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 i Vellanda för år 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Vellanda den 16/4 2020



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund 29/5 2020
utsedd revisor



Linus Olofsgård

Av föreningen vald revisor

