



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Nordmannen



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.

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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1 december 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 15 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989-1990 på fastigheten Snorre 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Snorres väg 2-158 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	29	1 950
3	21	1 659
4	22	2 298
5	6	741
	78	6 648

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2021 i enlighet med tillfällig lagstiftning om att endast tillåta poströstning på grund av den rådande smittsituationen i samhället, 32 poströster från medlemmar samt 1 med fullmakt har inkommit.

Konstituerande styrelsemöte hölls den 5 maj 2021.

Under året har 11 (elva) styrelsemöten hållits.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars Paulsson	Ordförande	2022
Bert Persson	Vice ordförande	2023
Anders Lindvall	Sekreterare	2023
Inger Svernfelt	Styrelseledamot	2022
Mikael Istók	Styrelseledamot	2022
Anders Södergrann	Styrelseledamot	2023
Linda Frank	Styrelseledamot	Utsedd av HSB Skåne

Valberedningen har bestått av Eva Lindvall och Malin Walker (sammankallande) efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2021.

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Lundgren med Leszek Kwiatkowski som suppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

OK

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	Elavtal, kraft
Kraftringen	Elavtal, elnät
Kraftringen	Uppvärmning med fjärrvärme
Kraftringen	Laddpunkter fordonsladdning
VA Syd	Vatten, avlopp
ComHem/Tele2	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal utrustning tvättstuga
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Nomor AB	Skadedjursbekämpning
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne den 17 september 2021.

Vid besiktningen noterades kända underhållsområden och planeras delvis in för åtgärdande under 2022.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört större underhåll såsom;

Byte av garageportar (ersätter målning och byte)

Byte av hängrännor garage

Under år 2022 planerar föreningen att genomföra:

OVK

Byte av FTX-ventilationsaggregat i 2-plans husen

Omläggning av asfalt i gångar, cirka 10-15%

I övrigt sker fläktbyten samt spolning av ledningar vid behov. Åtgärder som föreningen har behov av, som eventuellt kan tidigareläggas till 2022 är vidare asfaltsarbeten samt andra anläggningsarbeten.

Planering som läggs under 2023 är bland annat;

Målning av taksprång

Spolning avloppsledningar och stamledningar

Översyn avstängningsventiler

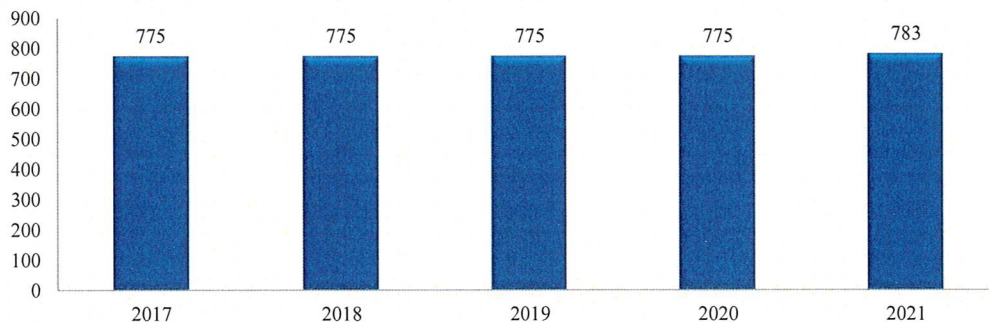
De planerade underhållsaktiviteterna förväntas finansieras med egna medel.

Re

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 783 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% med start 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 333 812 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	110
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	111

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 227	5 161	5 166	5 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	62	-1 363	538
Eget kapital, tkr	16 166	16 217	16 155	17 518
Taxeringsvärde, tkr	141 668	88 741	88 741	88 741
-varav byggnad, tkr	68 816	51 769	51 769	51 769
Soliditet, %	31%	31%	33%	32%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	783	775	775	775
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 165	5 165	5 165	5 315
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	50	50	65	79
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	24%	39%	39%	40%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	331	225	229	203
Anspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	259	176	360	78
Avskrivning/m ² byggnadsyta	74	74	74	74

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 650 982	0	10 279 943	223 775	62 025	16 216 725
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				62 025	-62 025	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 200 000	-2 200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 150 150	1 150 150		0
Årets resultat					-51 063	-51 063
Belopp vid årets utgång	5 650 982	0	11 329 793	-764 050	-51 063	16 165 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	285 800
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 150 150
Årets resultat	-51 063
Summa till stämmans förfogande	-815 113

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-815 113
-------------------------	----------

GR



Resultaträkning	Not 1	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 226 665	5 161 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 653	22 194
Summa rörelseintäkter		5 262 318	5 183 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 235 849	-4 043 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 444	-64 540
Personalkostnader	Not 6	-174 652	-187 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 067	-495 000
Summa rörelsekostnader		-4 986 012	-4 790 592
Rörelseresultat		276 306	392 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 611	8 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 980	-339 147
Summa finansiella poster		-327 369	-330 676
Resultat efter finansiella poster		-51 063	62 025
Resultat före skatt		-51 063	62 025
Årets resultat		-51 063	62 025

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 8	48 565 391	48 827 058
Summa materiella anläggningstillgångar		48 565 391	48 827 058

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**48 565 891** **48 827 558****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	788
Övriga fordringar	Not 10	57 207	231 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 289	65 971
Summa kortfristiga fordringar		123 496	298 720

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	981 067	975 915
Summa kortfristiga placeringar		981 067	975 915

Kassa och bank

Not 13	1 704 533	1 669 816
Summa kassa och bank	1 704 533	1 669 816

Summa omsättningstillgångar**2 809 096** **2 944 451****Summa tillgångar****51 374 987** **51 772 009**

OK

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 650 982	5 650 982
Fond för yttre underhåll	11 329 793	10 279 943
Summa bundet eget kapital	16 980 775	15 930 925

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-764 050	223 775
Årets resultat	-51 063	62 025
Summa ansamlad förlust	-815 113	285 800

Summa eget kapital**16 165 662** **16 216 725****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 385 193	22 448 619
Summa långfristiga skulder		18 385 193	22 448 619

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 948 619	11 885 193
Leverantörsskulder		197 149	461 036
Skatteskulder		54 449	103 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 349	61 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	616 566	595 144
Summa kortfristiga skulder		16 824 132	13 106 665

Summa skulder**35 209 325** **35 555 284****Summa eget kapital och skulder****51 374 987** **51 772 009**

R

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

11 680 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr
OK

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 205 288	5 153 796
	Hysesintäkt övrigt	2 250	1 800
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 131	788
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 996	4 715
		5 226 665	5 161 099
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	35 653	22 194
		35 653	22 194
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-254 433	-197 142
	El	-121 600	-83 711
	Uppvärmning	-866 651	-800 265
	Vatten	-234 947	-230 834
	Renhållning	-161 034	-170 025
	TV, bredband, iptelefoni	-196 287	-196 104
	Obligatoriska besiktningar	-469	0
	Förvaltningskostnader	-511 871	-469 420
	Försäkringar	-68 484	-66 987
	Fastighetsskatt	-664 872	-651 222
	Periodiskt underhåll	-1 150 150	-1 172 368
	Övriga driftskostnader	-5 050	-5 742
		-4 235 849	-4 043 820
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	0	-95 284
	Underhåll installationer	0	-273 715
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-101 363
	Underhåll tak	0	-328 256
	Underhåll garage och bilplatser	-1 047 506	0
	Underhåll övrigt	-102 644	-373 750
		-1 150 150	-1 172 368
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 875	-11 325
	Övriga förvaltningskostnader	-13 441	-14 032
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 569	-11 752
	Föreningsverksamhet	-1 000	0
	Kontorsutrustning och -material	-8 378	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 782	-3 031
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
		-78 444	-64 540
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-130 328	-127 852
	Övriga arvoden	-7 475	-18 500
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-33 349	-37 380
		-174 652	-187 232
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-497 067	-495 000
		-497 067	-495 000

AL

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
Ackumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 930 846	65 930 846			
	Årets investering byggnader	235 400	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 762 300	4 762 300			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 928 546	70 693 146			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 866 088	-11 371 088			
	Årets avskrivningar byggnader	-497 067	-495 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 363 155	-11 866 088			
	Nedskrivning byggnader	-10 000 000	-10 000 000			
	Utgående redovisat värde	48 565 391	48 827 058			
	Redovisade värden byggnader	43 803 091	44 064 758			
	Redovisade värden mark	4 762 300	4 762 300			
Fastighetsbeteckning:						
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1989	68 816 000	72 852 000	141 668 000	88 741 000
			68 816 000	72 852 000	141 668 000	88 741 000
	Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckning				66 230 000	66 230 000
	varav i eget förvar				19 400 000	19 400 000
	Summa ställda säkerheter				46 830 000	46 830 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 10	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB				0	230 160
	Skattekonto				57 207	1 801
					57 207	231 961
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald kabel-TV och bredband				49 096	49 064
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				17 193	16 907
					66 289	65 971
Not 12	Kortfristiga placeringar					
			Räntesats	Konv.datum		
	Collector Bank				981 067	975 915
					981 067	975 915
Not 13	Kassa och bank					
	Sparbanken Skåne				1 216 663	1 183 405
	SBAB				487 870	486 411
					1 704 533	1 669 816

OK

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		0,92%	2022-03-16	8 948 619	948 619
Nordea Hypotek AB		0,90%	2025-04-16	6 975 954	0
Stadshypotek AB		0,83%	2022-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB		0,65%	2023-10-30	6 500 000	0
Stadshypotek AB		0,80%	2024-12-30	4 909 239	0
				34 333 812	948 619

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 385 193**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 15 948 619

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 948 619**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 794 476

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 590 717

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

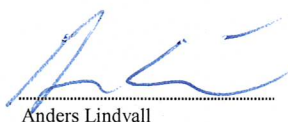
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	-58 850	0
Medlemmars inre fond	56 905	61 021
Övriga kortfristiga skulder	9 294	900
	7 349	61 921

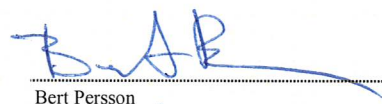
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	157 913	136 007
Upplupna räntekostnader	19 023	21 520
Upplupen revision	10 300	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	429 330	414 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 321
	616 566	595 144

13,4 2022

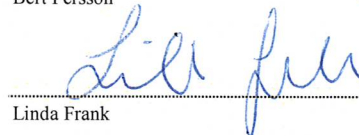

Anders Lindvall


Anders Södergrann


Bert Persson

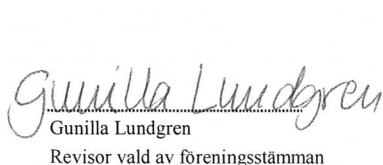

Inger Svernfelt


Lars Paulsson


Linda Frank


Mikael Istok

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-17


Gunilla Lundgren
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordmannen i Lund, org.nr. 716438-5523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

M

G.L

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 Nordmannen i Lund för räkenskapsåret 2021 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:

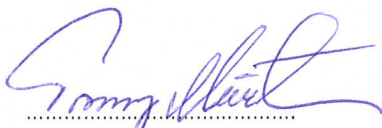
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Lund den 17/4 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Lundgren
Av föreningen vald revisor

