



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Nordmannen i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-5523 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
1 Snorre 1	1990-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6648
Totalt 78 objekt		6648

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 21 st 3 rok, 22 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Paulsson	Ordförande
Inger Svernfelt	Ledamot
Mikael Istók	Ledamot
Bert Persson	Ledamot
Anders Södergrann	Ledamot
Anders Lindvall	Ledamot
Linda Djordjevic	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bert Persson, Anders Lindvall och Anders Södergrann.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Bert Persson, Lars Paulsson, Anders Södergrann, Anders Lindvall.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Kjell-Åke Pihlsgård med Leszek Kwiatkowski som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Lindvall och Malin Walker, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar, varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-21.

Underhåll - besiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne den 21 oktober 2022.

Underhåll - utförda åtgärder

Under året har föreningen genomfört en mindre mängd av större underhåll;

- Omläggning asfalt i gångar, 5 - 10% (156,407 kr)

Underhåll – planerade åtgärder 2023

Under år 2023 planerar föreningen att genomföra:

- OVK
- Byte av FTX-ventilationsaggregat i 2-planshusen (ej utfört 2022 pga materialbrist)
- Målning (100%) och reparation (25%) av farstubroar
- Spolning avloppsledningar och stamledningar
- Omläggning asfalt i gångar, ca 5 - 10%

I övrigt sker fläktbyten samt spolning av ledningar vid behov.

Underhåll - planerade åtgärder 2024

Åtgärder som föreningen har behov av, som eventuellt kan tidigareläggas till 2023 är vidare asfaltarbeten samt andra anläggningsarbeten.

Planering som läggs under 2024 är bland annat;

- Byte av FTX-ventilationsaggregat i 1-planshusen
- Taktvätt/-behandling
- Översyn avstängningsventiler

De planerade underhållsaktiviteterna förväntas finansieras med egna medel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	250	240	260	229	233
Skuldsättning, kr/kvm	5 022	5 165	5 161	5 166	5 165
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	185	184	168	164	160
Driftskostnad, kr/kvm	488	637	608	798	500
Årsavgifter, kr/kvm	791	783	775	775	775
Totala intäkter, kr/kvm	800	792	780	777	777
Nettoomsättning, tkr	5 271	5 227	5 161	5 165	5 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 001	-51	62	-1 363	538
Soliditet, %	33	32	31	33	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 650 982	0	0	5 650 982
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 329 793	0	2 643 593	13 973 386
S:a bundet eget kapital, kr	16 980 775	0	2 643 593	19 624 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-764 050	-51 063	-2 643 593	-3 458 706
Årets resultat, kr	-51 063	51 063	1 000 614	1 000 614
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-815 113	0	-1 642 979	-2 458 092
S:a eget kapital, kr	16 165 662	0	1 000 614	17 166 276

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 407 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-815 113
Årets resultat, kr	1 000 614
Reservation till underhållsfond, kr	-2 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 407
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 458 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 458 092

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 271 025	5 226 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 198	35 653
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 319 223	5 262 318
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 245 344	-4 235 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 465	-78 444
Personalkostnader	Not 6	-176 204	-174 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 877	-497 067
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 999 890	-4 986 012
RÖRELSERESULTAT		1 319 333	276 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 353	6 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 072	-333 980
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-318 719	-327 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 000 614	-51 063
ÅRETS RESULTAT		1 000 614	-51 063

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	48 058 514	48 565 391
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 058 514	48 565 391
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 059 014	48 565 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	75 337	57 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 553	66 289
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		142 890	123 496
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	33 465	981 067
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		33 465	981 067
Kassa och bank	Not 13	3 275 828	1 704 533
<i>Summa kassa och bank</i>		3 275 828	1 704 533
Summa omsättningstillgångar		3 452 183	2 809 096
SUMMA TILLGÅNGAR		51 511 197	51 374 987

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 650 982	5 650 982
Fond för yttre underhåll		13 973 386	11 329 793
Summa bundet eget kapital		19 624 368	16 980 775
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 458 706	-764 050
Årets resultat		1 000 614	-51 063
Summa ansamlad förlust		-2 458 092	-815 113
Summa eget kapital		17 166 276	16 165 662
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 885 193	18 385 192
Summa långfristiga skulder		19 885 193	18 385 192
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 500 000	15 948 619
Leverantörsskulder		188 485	197 149
Skatteskulder		81 749	54 449
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	57 287	7 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	632 207	616 566
Summa kortfristiga skulder		14 459 728	16 824 132
Summa skulder		34 344 921	35 209 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 511 197	51 374 987

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 257 224	5 205 288
Hysesintäkt övrigt	1 800	2 250
Konsumtionsavgift el	1 528	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 649	9 131
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 824	9 996
	5 271 025	5 226 665
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	48 198	35 653
	48 198	35 653
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-191 966	-254 433
El	-183 840	-121 600
Uppvärmning	-811 055	-866 651
Vatten	-232 964	-234 947
Renhållning	-173 220	-161 034
TV, bredband, iptelefoni	-196 539	-196 287
Obligatoriska besiktningar	0	-469
Serviceavtal	-33 306	0
Förvaltningskostnader	-499 152	-511 871
Försäkringar	-72 098	-68 484
Fastighetsskatt	-692 172	-664 872
Periodiskt underhåll	-156 407	-1 150 150
Övriga driftskostnader	-2 625	-5 050
	-3 245 344	-4 235 849
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll garage och bilplatser	0	-1 047 506
Underhåll övrigt	-156 407	-102 644
	-156 407	-1 150 150
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 375	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 461	-13 441
Kostnader överlåtelse och panter	-15 423	-18 569
Föreningsverksamhet	-12 488	-1 000
Kontorsutrustning och -material	0	-8 378
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 318	-2 782
Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
	-71 465	-78 444
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-128 660	-130 328
Övriga arvoden	-9 600	-7 475
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-34 444	-33 349
	-176 204	-174 652
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-506 877	-497 067
	-506 877	-497 067

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 166 246	65 930 846
Årets investering byggnader	0	235 400
Ingående anskaffningsvärde mark	4 762 300	4 762 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 928 546	70 928 546

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 363 155	-11 866 088
Årets avskrivningar byggnader	-506 877	-497 067
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 870 032	-12 363 155

Nedskrivning byggnader	-10 000 000	-10 000 000
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde **48 058 514** **48 565 391**

Redovisade värden byggnader	43 296 214	43 803 091
Redovisade värden mark	4 762 300	4 762 300

Fastighetsbeteckning: Lund Snorre 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	68 816 000	72 852 000	141 668 000	141 668 000
		68 816 000	72 852 000	141 668 000	141 668 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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

Skattekonto	75 337	57 207
	75 337	57 207

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	18 302	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 251	49 096
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 193
	67 553	66 289

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Collector bank		
	33 465	981 067
	33 465	981 067

Not 13 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne	2 784 702	0
SBAB	491 126	1 704 533
	3 275 828	1 704 533

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,90%	2025-04-16	6 975 954	0
Nordea Hypotek AB	1,40%	2024-03-20	8 000 000	
Stadshypotek AB	3,04%	2023-12-01	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
			33 385 193	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 885 193
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				13 500 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				13 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,07%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				33 385 193
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	382	-58 850
Medlemmars inre fond	56 905	56 905
Övriga kortfristiga skulder	0	9 294
	57 287	7 349

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 179	157 913
Upplupna räntekostnader	34 136	19 023
Upplupen revision	10 300	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	436 592	429 330
	632 207	616 566

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Lindvall

.....
Anders Södergrann

.....
Bert Persson

.....
Inger Svernfelt

.....
Lars Paulsson

.....
Linda Djordjevic

.....
Mikael Istók

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Kjell-Åke Pihlsgård
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Lund

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell-Åke Pihlsgård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Nordmannen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS PAULSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:17:56



LINDA DJORDJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 08:43:46



INGER SVERNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 07:50:16



BERT PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 16:33:56



MIKAEL ISTÓK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 10:05:10



ANDERS LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 07:25:43



ANDERS SÖDERGRANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 23:26:45



KJELL ÅKE PIHLSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:10:42



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 21:11:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Nordmannen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL ÅKE PIHLSGÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 10:16:03



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 21:11:30



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.