



Org Nr: 769608-0972

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Org.nr: 769608-0972

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades den 21 november 2001 och registrerades den 1 mars 2002.
Föreningen äger fastigheterna på Norrbodavägen 7-17A (Kungsängen-Tibble 1:430).
Styrelsen har sitt säte i Upplands-Bro.

Fastigheterna har under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrade hos Protektor Försäkringar.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.
Styrelseansvarsförsäkring var tecknad hos AIG Europe Limited UK filial i Sverige.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	4 203
Parkerings- och garageplatser	67	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2020 har årsavgifterna varit oförändrade.
Föreningen amorterade av på befintliga lån med totalt 2.300.000 SEK under 2020.
Beslut togs under budgetmötet för 2021 att genomföra en betalningsfri månad (februari) under 2021

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Rensning av sly i kanten till skogen har utförts.
Ommålning av linjemarkeringar på samtliga p-platser.
Inoljning av samtliga träräcken på parkeringsplatserna har utförts.
Inköp av plantor och buskar för plantering i krukor vid parkeringarna
Inköp av dekorationsbelysning för uppsättning i buskar och krukor till jul.
Underhåll av hissörrarna i nr 7 och nr 17 genomfördes under sommaren
Byte av fastighetsmätaren för el genomfördes den 1 oktober
Installation av extra utebelysning på fasad till Norrbodavägen 9.
Uppsättning av Rökförbudsskyltar vid lekplatsen.
Byte av inluftsfiler i lägenheterna har påbörjats.
Infört källsortering av metallförpackningar har genomförts.
Genomgång och upprättande av nya boenderegler har genomförts.

Framtida underhåll enligt underhållsplan

Påbörja utbyte av övriga takfläktar för de röda husen om nödvändigt.
Ev. Utbyte av komponenter i undercentralen UC (Fjärrvärme, varm- och kallvatten och Radiatorvärme) eller hela UC
Oljningsarbeten på trappan och entre planen för de röda husen skall genomföras.
Påbörja ev. underhåll av hissarna i nr 7 och 17
Reparationer av samtliga trappräcken för de röda husen.

Övriga väsentliga händelser

Vårstädningen ställdes in p.g.a. Covid-19 epidemin.
Norrboda-bladet utkom med 3 nummer under året.
Höststädningen genomfördes 26 september med ett 30-tal medlemmar. Huvuduppgiften var att rensa upp i området samt nedklippning av häckar och buskar i området.
Städningen avslutades med nybryggt Kaffe/The, hembakad peppar- och sockerkaka (Ritva) samt bullar och kakor.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Arne Ericsson
Bengt Andersson
Juan-Antonio Redón Hidalgo
Thomas Löblom

Roll

HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter: Bo Källkvist, Birgitta Källkvist och Joel Eriksson.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Andersson och Juan-Antonio Redón Hidalgo.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. 1 protokollfört konstituerande möte samt 1 protokollfört budgetmöte. Budgetkonferens för 2021 års budget genomfördes den 2 december via telefonkonferens. Några möten har ägt rum via telefonkonferens p.g.a. Covid-19 epidemin.

Fastighetssyn med genomgång av underhållsplanen genomfördes den 16 april tillsammans med HSB:s fastighetsförvaltare.

Drift möten med HSB:s fastighetsskötsel har genomförts vid 2 tillfällen 16 april och 19 oktober.

Marksyn har inte kunnat genomföras med SWEAX under 2020 för genomgång av avtalet och utfört sommararbete. Avstämning ang. brister i genomfört utförande under sommarhalvåret har ägt rum via telefon. Bristerna åtgärdades på ett föredömligt sätt efter denna kontakt.

Besiktning av lekplatsen genomförd 25 april av Arne Ericsson. Följande anmärkningar har åtgärdats. Bänk och bord har målats om, gunghästen har målats om och marknivån vid gunghästen har höjts.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Löblom, Bengt Andersson samt Juan Redón. Teckning sker två i förening för belopp överstigande 10.000 SEK.

Revisorer

Laila Turunen	Av föreningen vald intern revisor
Borevision	Av HSB utsedd extern revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen utsedd representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen bestod av Gerd Löblom och Ylva Rydberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-04-16.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

☞



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 81 (81) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (3) överlåtelser skett.

Under året har styrelsen godkänt sex andrahandsuthyrningar.

En lägenhet nr 13 t.o.m. den 26 september 2021.

En lägenhet nr 19 t.o.m. den 1 augusti 2021.

En lägenhet nr 31 t.o.m. den 1 december 2020. Denna har avslutats

En lägenhet nr 41 t.o.m. den 30 juni 2021. Denna har avslutats.

En lägenhet nr 59 t.o.m. den 1 april 2021. Denna har avslutats.

En lägenhet nr 63 t.o.m. den 1 augusti 2021.

Totalt fanns det 3 andrahandsuthyrda lägenheter vid årets utgång.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	895	895	895	895	923
Totala intäkter kr/kvm*	954	974	949	950	970
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	331	326	321	304	326
Belåning, kr/kvm	8 630	9 177	9 438	9 462	9 486
Räntekänslighet	10%	10%	11%	11%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm	537	492	486	486	511
Energikostnader kr/kvm	163	170	179	174	177

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

C



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 999	4 095	3 990	3 995	4 076
Resultat efter finansiella poster	736	654	478	4	-148
Soliditet	52%	50%	49%	49%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 999 455
Rörelsekostnader	-	2 912 322
Finansiella poster	-	351 051
Årets resultat		736 082
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	653 821
Årets sparande		1 389 904

Årets sparande per kvm total yta **331**

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 986 010	1 769 487	61 939	653 912
Reservering till fond 2020		442 000	-442 000	
Ianspråktagande av fond 2020		0	0	
Balanserad i ny räkning			653 912	-653 912
Årets resultat				736 082
Belopp vid årets slut	36 986 010	2 211 487	273 852	736 082

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	715 852
Årets resultat	736 082
Reservering till underhållsfond	-442 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	1 009 934

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 009 934
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 999 455	4 094 965
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 033 334	-2 132 922
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 261	-55 425
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 906	-205 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 821	-653 821
Summa rörelsekostnader		-2 912 322	-3 048 066
Rörelseresultat		1 087 133	1 046 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 245	11 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-362 296	-404 413
Summa finansiella poster		-351 051	-392 986
Årets resultat		736 082	653 912

2

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 73 330 652 73 984 473

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

73 330 652 73 984 473

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

73 331 152 73 984 973

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-3 996 -5 867

Övriga fordringar

Not 10 1 803 847 2 767 090

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 273 489 165 807

2 073 340 2 927 030

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

Not 13 177 177

Summa omsättningstillgångar

4 073 517 4 927 207

Summa tillgångar**77 404 669 78 912 181**

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 986 010	36 986 010
Yttre underhållsfond	2 211 487	1 769 487
	<u>39 197 497</u>	<u>38 755 497</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	273 852	61 939
Årets resultat	736 082	653 912
	<u>1 009 934</u>	<u>715 852</u>
Summa eget kapital	<u>40 207 431</u>	<u>39 471 349</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>24 400 000</u>	<u>38 469 850</u>
	24 400 000	38 469 850
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 869 850	100 000
Leverantörsskulder	403 872	236 722
Skatteskulder	9 667	7 572
Övriga skulder	Not 16 13 227	12 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>500 622</u>	<u>614 295</u>
	12 797 238	970 982
Summa skulder	<u>37 197 238</u>	<u>39 440 832</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>77 404 669</u>	<u>78 912 181</u>



**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	736 082	653 912
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	653 821	653 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 389 904	1 307 734
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 613	-12 296
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 406	42 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 334 697	1 337 846
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 300 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 300 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	-965 303	237 846
Likvida medel vid årets början	4 739 515	4 501 669
Likvida medel vid årets slut	3 774 212	4 739 515

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,87 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 185 033 kr.

✍

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 761 424	3 761 424
Hyror	140 700	140 875
Övriga intäkter	98 381	195 816
Bruttoomsättning	4 000 505	4 098 115
Avgifts- och hyresbortfall	-1 050	-3 150
	3 999 455	4 094 965
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	382 877	496 118
Reparationer	223 449	153 501
El	52 238	62 276
Uppvärmning	460 097	502 829
Vatten	172 018	151 485
Sophämtning	192 877	197 413
Fastighetsförsäkring	94 871	71 187
Kabel-TV och bredband	48 565	36 462
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 172	93 636
Förvaltningsarvoden	294 088	281 094
Övriga driftkostnader	15 082	23 121
Planerat underhåll	0	63 800
	2 033 334	2 132 922
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 657	10 275
Administrationskostnader	8 174	8 945
Extern revision	10 750	10 525
Medlemsavgifter	25 680	25 680
	49 261	55 425
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 001	136 500
Revisionsarvode	6 000	4 000
Övriga arvoden	8 000	6 000
Sociala avgifter	29 905	46 000
Övriga personalkostnader	0	13 398
	175 906	205 898
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	561	737
Ränteintäkter HSB placeringskonto	520	518
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 972	10 000
Övriga ränteintäkter	192	172
	11 245	11 427
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	361 891	404 413
Övriga räntekostnader	405	0
	362 296	404 413

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 026 000	75 026 000
Ingående anskaffningsvärde mark	6 633 000	6 633 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 659 000	81 659 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 674 527	-7 020 705
Årets avskrivningar	-653 821	-653 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 328 348	-7 674 527
Utgående redovisat värde	73 330 652	73 984 473
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	61 600 000	61 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	13 495	13 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 495	13 495
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 495	-13 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 495	-13 495
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 812	27 752
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 255 398	2 221 221
Placeringskonto HSB Stockholm	518 637	518 117
	1 803 847	2 767 090
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	252 933	151 893
Upplupna intäkter	20 556	13 914
	273 489	165 807

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
		2 000 000	2 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	177	177			
		177	177			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658808247	0,87%	2023-02-24	12 150 000	0
	Swedbank	2658808262	0,91%	2024-02-23	12 250 000	0
	Swedbank	2855464786	0,72%	2021-09-24	11 869 850	100 000
					36 269 850	100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 769 850
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 400 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				44 673 000	44 673 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 869 850	100 000
					11 869 850	100 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				13 227	12 393
	Inre fond				0	0
					13 227	12 393
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 522	40 055
	Förutbetalda hyror och avgifter				320 599	321 243
	Övriga upplupna kostnader				177 501	252 997
					500 622	614 295

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 769608-0972

HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 15/3 - 21

Arne Ericsson

Bengt Andersson

Juan Antonio Redón Hidalgo

Thomas Lövblom

Vår revisionsberättelse har 19-3 - 21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Laila Turunen

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrboda i Upplands-Bro, org.nr. 769608-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrboda i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

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 Norrboda i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Stockholm den 19/3-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Laila Turunen
Av föreningen vald revisor