



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

2019-01-01 - 2019-12-31

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 varit fullvärdesförsäkrade hos Protector 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
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	67	0

Föreningens fastighet är byggd 2003, värdeår 2003.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Föreningen amorterade av på befintliga lån med totalt 1.100.000 SEK under 2019.

Genomfört planerat underhåll

- Rensning av sly i kanten till skogen har utförts.
- Montering av brytskydd på lägenheternas éntredörrar har utförts av HSB.
- Inoljning av ca hälften av 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.

Pågående eller framtida underhåll

- 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 éntre planen för de röda husen skall genomföras.
- Påbörja ev. underhåll av hissarna i nr 7 och 17.
- Ommålning av linjemarkeringar på samtliga p-platser.
- Inoljning av återstående träräcken på parkeringsplatserna.

Övriga väsentliga händelser

- Vårstädningen genomfördes den 4 maj 2019 med ett 30-tal medlemmar och avslutades med kaffe/the med dopp utanför styrelserummet i varmt och soligt väder.
- Norrboda-bladet utkom med 3 nummer under året.
- Höststädningen genomfördes 5 oktober med ett 35-tal medlemmar. Huvuduppgiften var att ta bort grenar och kvistar från rensat sly i skogen samt nedklippning av häckar och buskar i området. Städningen avslutades med nybryggt Kaffe/The, hembakad peppar- och sockerkaka (Ritva) samt bullar och kakor.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 10 var röstberättigade.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Arne Ericsson
Bengt Andersson
Juan-Antonio Redón Hidalgo
Thomas Lövblom
Bo Källkvist
Birgitta Källkvist
Joel Gustavsson

Roll

HSB-ledamot (utses av HSB Stockholm)
Sekreterare
Vice ordförande
Ordförande
Suppleant
Suppleant
Suppleant (invalid vid årsstämman 2019)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Lövblom och Birgitta Källkvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

1 protokollfört konstituerande möte samt 1 protokollfört budgetmöte. Budgetkonferens för 2020 års budget genomfördes den 16 november 2019 på Görvålns Slott.

Revisorer

Laila Turunen Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Thomas Lövblom.

Valberedning

Valberedningen bestod av Gerd Lövblom och Ylwa Rydberg.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-07.

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.

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 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 3 överlåtelse skett.

Under året har styrelsen godkänt två andrahandsuthyrningar.

Den ena lägenhet nr 13 t.o.m. den 30 september 2020 (studier) och den andra lägenheten nr 31 till den 30 juni 2020 (prova att bo utomlands).



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	895	895	895	923	946
Totala intäkter kr/kvm	974	949	950	970	990
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	326	321	304	326	332
Belåning, kr/kvm	9 177	9 438	9 462	9 486	9 772
Räntekänslighet	10%	11%	11%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	492	486	486	511	496
Energikostnader kr/kvm	170	179	174	177	164

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 bostadsrättens 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 095	3 990	3 995	4 076	4 161
Resultat efter finansiella poster	654	478	4	-148	718
Soliditet	50%	49%	49%	49%	48%

(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	4 094 965
Rörelsekostnader	- 3 048 066
Finansiella poster	- 392 986
Årets resultat	653 912
Planerat underhåll	+ 63 800
Avskrivningar	+ 653 821
Årets sparande	1 371 534
Årets sparande per kvm total yta	326

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 986 010	1 476 287	-123 153	478 293
Reservering till fond 2019		357 000	-357 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-63 800	63 800	
Balanserad i ny räkning			478 293	-478 293
Årets resultat				653 912
Belopp vid årets slut	36 986 010	1 769 487	61 939	653 912

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	61 939
Årets resultat	653 912
	715 852

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	355 139
Årets resultat	653 912
Reservering till underhållsfond	-357 000
Ianspråktagande av underhållsfond	63 800
Summa till stämmans förfogande	715 852

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	715 852
-------------------------	----------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 094 965	3 989 837
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 132 922	-2 260 236
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 425	-53 704
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 898	-169 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-653 821	-653 821
Summa rörelsekostnader		-3 048 066	-3 137 726
Rörelseresultat		1 046 899	852 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 427	11 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-404 413	-385 167
Summa finansiella poster		-392 986	-373 818
Årets resultat		653 912	478 293

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	73 984 473	74 638 295
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>73 984 473</u>	<u>74 638 295</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 984 973</u>	<u>74 638 795</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-5 867	3 536
Övriga fordringar	Not 10	2 767 090	2 529 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>165 807</u>	<u>144 108</u>
		<u>2 927 030</u>	<u>2 676 865</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	177	200
Summa omsättningstillgångar		<u>4 927 207</u>	<u>4 677 065</u>
Summa tillgångar		<u>78 912 181</u>	<u>79 315 860</u>

e

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 986 010	36 986 010
Yttre underhållsfond		<u>1 769 487</u>	<u>1 476 287</u>
		38 755 497	38 462 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 939	-123 153
Årets resultat		<u>653 912</u>	<u>478 293</u>
		715 852	355 139
Summa eget kapital		<u>39 471 349</u>	<u>38 817 436</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>38 469 850</u>	<u>38 569 850</u>
		38 469 850	38 569 850
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	1 100 000
Leverantörsskulder		236 722	190 901
Skatteskulder		7 572	5 688
Övriga skulder	Not 16	12 393	10 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>614 295</u>	<u>621 768</u>
		970 982	1 928 573
Summa skulder		<u>39 440 832</u>	<u>40 498 423</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 912 181</u>	<u>79 315 860</u>

e

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	653 912	478 293
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	653 821	653 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 307 734	1 132 114
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 296	105 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 409	-94 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 337 846	1 143 872
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-100 000
Årets kassaflöde	237 846	1 043 872
Likvida medel vid årets början	4 501 669	3 457 796
Likvida medel vid årets slut	4 739 515	4 501 669

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

2



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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 761 424	3 761 424
	Hyror	140 875	140 350
	Övriga intäkter	195 816	89 463
	Bruttoomsättning	4 098 115	3 991 237
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 150	-1 400
		4 094 965	3 989 837
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	496 118	436 063
	Reparationer	153 501	139 591
	El	62 276	63 906
	Uppvärmning	502 829	525 245
	Vatten	151 485	161 208
	Sophämtning	197 413	188 910
	Fastighetsförsäkring	71 187	68 580
	Kabel-TV och bredband	36 462	36 440
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 636	90 916
	Förvaltningsarvoden	281 094	290 469
	Övriga driftkostnader	23 121	41 246
	Planerat underhåll	63 800	217 662
		2 132 922	2 260 236
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	63
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 275	6 023
	Administrationskostnader	8 945	12 438
	Extern revision	10 525	9 500
	Medlemsavgifter	25 680	25 680
		55 425	53 704
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	136 500	112 000
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	6 000	7 000
	Sociala avgifter	46 000	37 865
	Övriga personalkostnader	13 398	9 100
		205 898	169 965
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	737	535
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	518	517
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 000	10 000
	Övriga ränteintäkter	172	297
		11 427	11 349
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	404 413	384 902
	Övriga räntekostnader	0	265
		404 413	385 167

e

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
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	-7 020 705	-6 366 884
	Årets avskrivningar	-653 821	-653 821
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 674 527	-7 020 705
	Utgående redovisat värde	73 984 473	74 638 295
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 600 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	61 600 000	50 400 000
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	27 752	27 752
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 221 221	1 983 869
	Placeringskonto HSB Stockholm	518 117	517 600
		2 767 090	2 529 221
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	151 893	131 397
	Upplupna intäkter	13 914	12 711
		165 807	144 108

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

C

**HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
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	200			
		177	200			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658808247	1,11%	2019-11-28	12 900 000	0
	Swedbank	2658808262	1,11%	2019-11-28	13 000 000	0
	Swedbank	2855464786	1,19%	2020-09-25	12 669 850	100 000
					38 569 850	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 469 850
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 069 850
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				44 673 000	44 673 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				100 000	1 100 000
Not 16	Övriga skulder					
	Morsskuld				12 393	10 216
	Inre fond				0	0
					12 393	10 216
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				40 055	49 334
	Förutbetalda hyror och avgifter				321 243	311 737
	Övriga upplupna kostnader				252 997	260 697
					614 295	621 768

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

Q



HSB Bostadsrättsförening Norrboda i Upplands-Bro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 09 MAR 2020

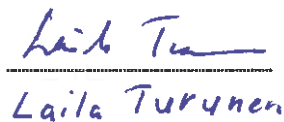

Arne Ericsson


Bengt Andersson


Juan-Antonio Redón Hidalgo


Thomas Löfblom

Vår revisionsberättelse har 23 - 3 - 20 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 23/3-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Turunen
Av föreningen vald revisor