

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tornberget i Norsborg

Org.nr. 716416-4191

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2005-05-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Åkermarken 1 samt Tornet 2-3 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972. Nuvarande tomträttsrättsavtal löper fram till och med september år 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
296	bostäder (bostadsrätt)	26 040
1	föreningslokal	44
319	p-platser	
36+9	garageplatser + MC garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-10. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 18 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 297 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Carola Al fakir
Klaus Weichler
Nadiye Boyacioglu
Alexander Drikha
Rickard Altinisik
Sebastian Bilan
Niklas Chalma
Alexander Behaye
Birger Berggren

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

WPB
AD
Cost
Ne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nadyie Bojacioglu, Rikard Altinisik, Alexander Behaye, Niklas Chalma och Sebastian Bilan som har flyttat från föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Nora Tokgözüglu med Anders Gauffin suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Joakim Skog som ordförande, samt Sonja Shabo, Jack Borsali.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Niklas Chajma och Rickard Altinisik med Alexander Drikha och Alexander Behaye som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Alexander Drikha och Niklas Chalma.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget	Bredband
COM Hem AB	TV
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering av krypprunderna.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

OVK besiktning samt injustering av ventilationen. Uppdatering av vissa elinstallationer

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-17. Vid besiktningen framkom att: Viss renovering av vindskivorna. Sandbyte vid gungställningarna.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

20

AD 25/11 N.C.
Cet N.B.

Följande kommande större planerade åtgärder > 1000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Färdigställande av anläggning av fler P-Platser, Laddstationer för El-Bilar, renovering av det som framkom vid fastighetsbesiktningen 2020. Byte av portskyltsbelysning och Entrelampa. Stamspolning.	8 000 tkr.
2022	Installation av fler laddstationer, förbättring av allmänna grönområden samt renoveringar enligt fastighetsbesiktning 2021.	5 000 tkr
2023	Installation av fler laddstationer, solceller.	7 000 tkr
2024	Anläggning av fler P-Platser, installation av fler laddstationer, solceller.	12 000 tkr
2025	Ommålning av fasaderna.	15 000 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avgifter och upptagande av lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 711 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter genomgången budget beslöt styrelsen i att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 70 181 tkr. Under året har föreningen amorterat 1 409 tkr kr, med denna amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 50 år.

Föreningens tvist med sin tidigare ekonomiförvaltare över fakturor skickade under 2018, har lösts och föreningens fordran på 316 tkr är reglerad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det som finns framför oss är ett stambyte. Till dess borde vi försöka att bygga ett eget kapital samt amortera på befintliga lån.

Väsentliga avtal

Alla avtal med HSB löper ut under 2021 och ska upphandlas på nytt.

Aktiviteter

Vi ska försöka att få igång vår fritidsverksamhet.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen strävar alltid efter att bli mindre klimatpåverkande. Detta kommer även att fortsätta i framtiden vid alla olika projekt.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 418.

AD BB Me
Cast N.B.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	777	767	747	744	707
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 814	360	-757	-678	227
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	711	697	683	683	651
Vatten/m ² totalyta, kr	48	44	42	50	43
Elektricitet/m ² totalyta, kr	20	24	24	33	27
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	147	156	149	148	154
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	29	28	25	25	27
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2 695	2 442	1 873	1 450	1 481
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 088	7 055	6 952	6 872	5 962
Soliditet %	-0,3	3,6	4,0	6,2	7,7
Sparande kr/m ²	71	126	115	113	123
Räntekänslighet	4	4	3	2	2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	577 600	0	7 054 858	-5 436 072	360 322	2 556 708
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			1 574 350	-1 574 350		
Anspråktagande av yttre fond 2019			-540 806	540 806		
Årets resultat balanserad i ny räkning				360 322	-360 322	
Årets resultat 2020					-2 814 299	
Belopp vid årets slut	577 600	0	8 088 402	-6 109 294	-2 814 299	-257 591

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	- 6 109 294
Årets resultat	-2 814 299
Summa till stämmans förfogande	- 8 923 593

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 775 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 844 745
Balanseras i ny räkning	-8 853 848 <i>mb</i>

*AD GB. NC
at N.B.*

RESULTATRÄKNING

 2020-01-01
2020-12-31

 2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 20 223 264 19 972 567

Övriga rörelseintäkter

Not 3 0 21 056

Summa rörelseintäkter
20 223 264 19 993 623
Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -16 364 706 -14 793 239

Övriga externa kostnader

Not 5 -845 772 -767 225

Underhåll enligt plan

Not 6 -1 844 745 -540 806

Personalkostnader och arvoden

Not 7 -422 415 -415 992

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8 -2 817 069 -2 373 502

Övriga rörelsekostnader

Not 9 -700 -11 046

Summa rörelsekostnader
-22 295 406 -18 901 809
Rörelseresultat
-2 072 142 1 091 813
Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 076 269

Räntekostnader och liknande resultatposter

-743 603 -731 520

Övriga finansiella poster

Not 10 -630 -240

Summa finansiella poster
-742 157 -731 491
Årets resultat
-2 814 299 360 322

AP CGB NC
GAB N.B.



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 11,17	67 285 887	62 847 405
Pågående nyanläggningar	Not 12	9 950	1 996 981
Inventarier och installationer	Not 13	51 183	8 340
Summa materiella anläggningstillgångar		67 347 020	64 852 726

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	54 300	54 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 300	54 300

Summa anläggningstillgångar

67 401 320	64 907 026
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 827	7 877
Avräkningskonto HSB		4 160 310	3 070 393
Avräkningskonto Fastum		0	36 292
Övriga kortfristiga fordringar		26 775	21 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 945 149	2 004 389
Summa kortfristiga fordringar		6 153 061	5 140 546

Bank

Not 16	1 138 938	1 604 036
	1 138 938	1 604 036

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

7 291 999	6 744 582
------------------	------------------

Summa tillgångar

74 693 319	71 651 608
-------------------	-------------------

20

AD CEF NL
cat N.B.



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser	577 600	577 600
Fond för yttre underhåll	8 088 402	7 054 858
Summa bundet eget kapital	8 666 002	7 632 458

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 109 294	-5 436 072
Årets resultat	-2 814 299	360 322
Summa fritt eget kapital	-8 923 593	-5 075 750

Summa eget kapital

-257 591	2 556 708
-----------------	------------------

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 17	62 087 436	31 020 016
Summa långfristiga skulder		62 087 436	31 020 016

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 093 724	32 569 678
Leverantörsskulder		2 353 207	2 895 807
Aktuell skatteskuld	Not 18	50 709	35 316
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	195 160	189 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 170 674	2 384 242
Summa kortfristiga skulder		12 863 474	38 074 884

Summa skulder

74 950 910	69 094 900
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

74 693 319	71 651 608
-------------------	-------------------

V20

AD EJP NC
Gx N.B

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 4-49 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,7 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

AD
Co N.B.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	18 508 656	18 145 128
	Hyresintäkt garage och bilplatser	1 000 210	1 003 170
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	461 760	461 760
	Övriga intäkter i verksamheten	174 143	176 985
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 026	46 103
	Övriga fakturerade kostnader	3 900	5 600
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	24 569	133 821
		20 223 264	19 972 567
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	21 056
		0	21 056
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 909 869	-1 322 513
	El	-516 646	-622 280
	Uppvärmning	-3 849 110	-4 061 130
	Tomträttsavgäld	-900 300	-900 300
	Vatten	-1 274 397	-1 152 362
	Renhållning	-922 572	-888 819
	Bevakningskostnader	-18 236	-33 358
	TV, bredband, iptelefoni	-859 054	-858 699
	Obligatoriska besiktningar	-41 782	0
	Serviceavtal	-249 665	-195 316
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 670 724	-2 896 857
	Förvaltningskostnader	-905 606	-941 911
	Försäkringar	-630 856	-389 600
	Fastighetsskatt	-440 945	-425 552
	Övriga driftskostnader	-174 945	-104 541
		-16 364 706	-14 793 239
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 000	-35 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-54 841	-46 716
	Föreningsverksamhet	-62 798	-38 019
	Kontorsutrustning och -material	0	-4 461
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-40 593	-42 339
	Konsulter	-96 701	0
	Förbrukningsinventarier	-23 381	-26 752
	Medlemsavgifter HSB	-149 120	-149 120
	Stämma och styrelse	-36 833	-79 144
	Arrende, hyra, leasing	-357 504	-345 674
		-845 772	-767 225
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-40 625	-8 576
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-113 850	0
	Underhåll installationer	-1 170 997	-246 857
	Underhåll huskropp utvändigt	-13 596	0
	Underhåll tak	-185 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	-156 771	-127 224
	Underhåll garage och bilplatser	-163 906	0
	Underhåll övrigt	0	-158 149
		-1 844 745	-540 806

AD
Gest  NC
N.B.

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-74 400	-101 984
	Övriga arvoden	-252 650	-213 450
	Övriga personalkostnader	0	-5 565
	Revisionsarvode	-10 700	0
	Sociala avgifter	-81 415	-88 743
	Utbildning	-3 250	-6 250
		<u>-422 415</u>	<u>-415 992</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 778 862	-2 355 382
	Markanläggningar	-13 950	-13 950
	Inventarier	-24 257	-4 170
		<u>-2 817 069</u>	<u>-2 373 502</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Bankavgifter, bolagsverket samt övrigt betalda kostnader/fakturor	-700	-11 046
		<u>-700</u>	<u>-11 046</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-630	-240
		<u>-630</u>	<u>-240</u>

AD CTR NC
Cat N.B.

**Not 11,1 Byggnader och tomträtter** **2020-12-31** **2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 356 120	83 595 037
Omklassificering	1 987 031	330 705
Årets investering byggnader	5 244 263	19 430 378
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	348 750	348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 936 164	103 704 870

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-40 815 615	-38 327 951
Omklassificering	0	-132 282
Årets avskrivningar byggnader	-2 778 862	-2 355 382
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 850	-27 900
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 950	-13 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 650 277	-40 857 465

Utgående bokfört värde	67 285 887	62 847 405
Bokförda värden byggnader	66 992 937	62 540 505
Bokförda värden markanläggningar	292 950	306 900

Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Åkermarken 1 samt Tornet 2-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	189 000 000	58 200 000	247 200 000	194 800 000
Lokaler	1972	870 000	926 000	1 796 000	171 000
		189 870 000	59 126 000	248 996 000	194 971 000

Not 12 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	1 996 981	0
Årets Investering	0	1 996 981
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 987 031	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 950	1 996 981

Not 13 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	59 250	389 955
Årets investeringar	67 100	0
Omklassificering till byggnad	0	-330 705
Utgående anskaffningsvärden	126 350	59 250
Ingående avskrivningar	-50 910	-179 022
Årets avskrivningar	-24 257	-4 170
Omklassificering till byggnad	0	132 282
Utgående avskrivningar	-75 167	-50 910
Utgående bokfört värde	51 183	8 340

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	3 000	3 000
Aktier Fastum	51 300	51 300
	54 300	54 300

AD SA NC
Caf N.B.



Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 945 149	2 004 389
		<u>1 945 149</u>	<u>2 004 389</u>

Not 16	Bank		
	Handelsbanken	850 324	1 315 584
	Swedbank	288 614	288 452
		<u>1 138 938</u>	<u>1 604 036</u>

Not 17	Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	Stadshypotek AB		1,08%	2023-06-01	7 760 000
	Stadshypotek AB		0,94%	2021-06-01	6 680 016
	Stadshypotek AB		1,34%	2022-06-30	936 679
	Stadshypotek AB		1,34%	2022-06-30	1 873 321
	Stadshypotek AB		0,72%	2023-09-30	7 840 000
	Stadshypotek AB		1,05%	2025-01-30	5 739 217
	Stadshypotek AB		0,99%	2025-04-30	7 920 000
	Stadshypotek AB		0,98%	2020-09-01	5 563 840
	Stadshypotek AB		0,69%	2020-09-30	5 598 087
	Swedbank Hypotek AB		1,01%	2025-01-24	3 050 000
	Swedbank Hypotek AB		1,01%	2025-01-24	5 340 000
	Swedbank Hypotek AB		1,01%	2025-01-24	5 870 000
	Swedbank Hypotek AB		1,01%	2025-01-24	6 010 000
					<u>70 181 160</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **68 608 404**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 291 024
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 62 317 380
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 72 000 400 67 435 900
varav i eget förvar 0 0
Summa ställda säkerheter 72 000 400 67 435 900

Not 18	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	50 709	35 316
		<u>50 709</u>	<u>35 316</u>

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	40 959	41 413
	Personalens källskatt	57 900	46 695
	Arbetsgivaravgifter	47 483	47 296
	Övriga kortfristiga skulder	48 818	54 436
		<u>195 160</u>	<u>189 840</u>

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	520 842	633 594
	Upplupna räntekostnader	56 730	55 602
	Upplupen revision	24 000	35 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 556 811	1 535 798
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 291	124 248
		<u>2 170 674</u>	<u>2 384 242</u>

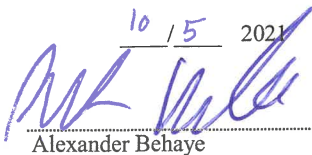
AD
G.F.B.
N.B.



Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

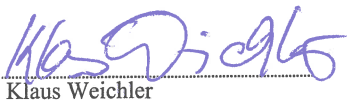
10 / 5 2021

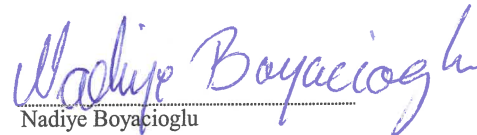

Alexander Behaye

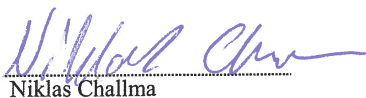

Alexander Drikha


Birger Berggren


Carola Christin Al Fakir


Klaus Weichler


Nadiye Boyacıoglu


Niklas Challma


Rickard Ibrahim Altinisik


Sebastian Bilan

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-17



Revisor vald av föreningsstämman



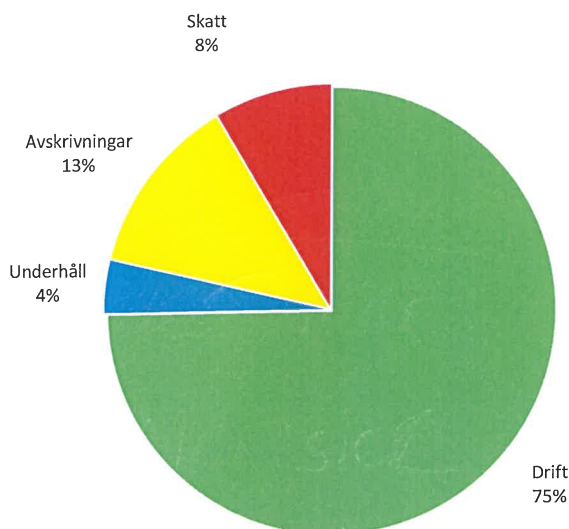
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Daniel Yousif

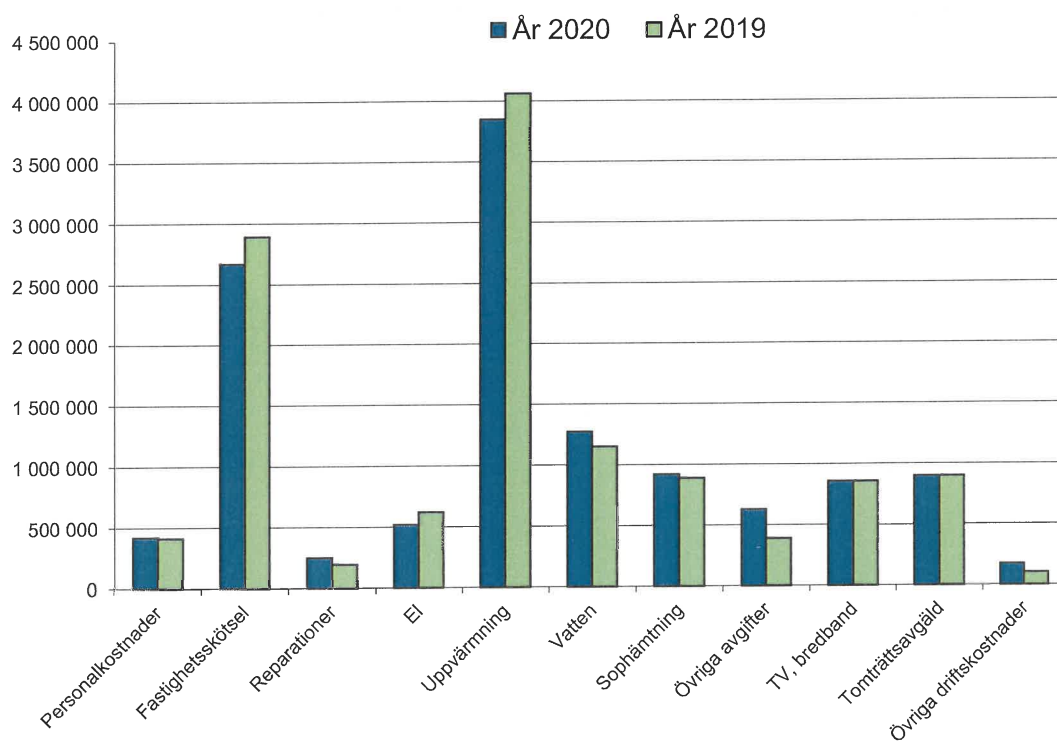


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



AD NC
JB
Cest N.B.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornberget i Norsborg, org.nr. 716416-4191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornberget i Norsborg 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

14/10

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 Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

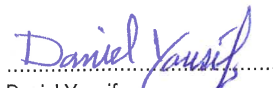
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

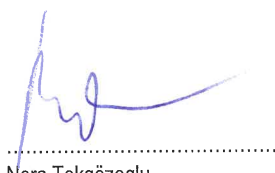
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Norsborg den 17 / 5 2021


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Nora Tokgözüglü
Av föreningen vald revisor