



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn
Org nr 732800-1511

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Norrtorn 2 i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1967-1971 på fastigheterna Norrskogen 2, Norrskogen 3, Norrskogen 4 och Norrskogen 5 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Norrtornsvägen 1-59.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 2020.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman 2018 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 23.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ingvar Hedengård, ordförande
Joacim Andersson, vice ordförande
Diane Engström, sekreterare
Arne Arvidsson
Mats Arvidsson
Susanne Kammarfelt
Leif Jonsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ingvar Hedengård, ordförande
Joacim Andersson, vice ordförande
Diane Engström, sekreterare
Arne Arvidsson
Mats Arvidsson
Susanne Kammarfelt
Leif Jonsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Joacim Andersson, Diane Engström och Ingvar Hedengård. 



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingvar Hedengård, Arne Arvidsson, Joacim Andersson och Allan Hyséus, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Susanne Kammarfelt.

Revisorer

Revisorer har varit Berndt Karlsson med Maivor Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Joacim Andersson, Ingvar Hedengård med Diane Engström som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av egna fastighetsskötare.

Under året har Allan Hyséus varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tio bostadshus med totalt trettio trapphus. Fastighetens areal är 44 050 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	<u>180</u>	
Lägenheter bostadsrätt	180	15 120
Lokaler hyresrätt	2	214
Garage MC	10	
Garage bil	44	
Bilplatser under tak	136	
Bilplatser övriga	22	
P-platser för besökare	8+2 handikapplatser	

Gemensamma utrymmen

Kvarterslokal, 3 övernattningsrum, 5 tvättstugor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

AO

**Uppvärmning och ventilation**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1988	Fönsterrenovering.
1998	Balkongutbyggnad/inglasning.
2000	Servicebyggnad med garage, förråd, soprum, grovtvättstuga samt personalutrymme.
2001	Uppfört skärmtak över bilparkeringen 136 platser.
2003	Renovering av fem tvättstugor, samt nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare.
2006	Installation av bredband och fjärrvärme.
2008	Energideklaration utförd.
2011	PCB-inventering.
2012	Relining avloppsstammar.
2013	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och nyckelsystem. Trapphus- och entrébelysning utbytt till LED-belysning. OVK besiktning utförd.
2014	Utomhusbelysning utbytt till LED-armatur.
2015	PCB-sanering av fogar. Installation av fiberanslutning.
2016	PCB-sanering av fogar har utförts. Vertikala lister i fogar ersatts hus C och D. USW-sophållare har installerats (ersätter sopkomprimator).
2017	Relining och byte av vissa delar i avloppssystemet. Installation av 5 st undercentraler fjärrvärme. Byte av vattenledningar i mark till plastledningar.
2018	Fasadtvätt + byte av fogar. Asfaltering, toppbeläggning av befintliga asfaltsytor.
2019	OVK besiktning och Energideklaration utförd. Fasadenovering.
2020	Relining avloppsstammar. Installation bokningssystem till tvättstugor. Trafikbommar vid innergårdar samt övervakningskamera grusparkering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärme i Mwh	2413,5	2487,9	2 495,9	2 528,3	2 665,7
Värmekostnad kr/kvm	142,9	142,3	143,8	146,5	151,3
Lokal- och bostadsyta är 15 334 kvm					
El i Mwh	181,6	180,2	184,9	211,7	230,8
Vatten i kbm	19 632	17 454	21 257	23 155	23 710
Kubikmeter per lägenhet	109	97	118	129	132

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Relining avloppsstammar. Installation nytt bokningssystem till tvättstugor. Trafikbommar vid innergårdar. Övervakningskamera grusparkering.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 22 oktober 2020 av styrelsen.

A6



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn
Org nr 732800-1511

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 1 % under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 628,11 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 180 bostadsrätter har under året 17 (19) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 230 (228). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	9 700	9 590	9 405	9 202	9 214
Resultat efter finansiella poster (tkr)	745	496	-836	829	-171
Balansomslutning (tkr)	24 969	24 163	25 086	25 846	19 240
Eget kapital (tkr)	16 178	15 434	14 938	15 774	14 944
Taxeringsvärde (tkr)	94 821	94 821	86 937	86 937	86 937
-varav byggnad (tkr)	72 069	72 069	68 067	68 067	68 067
Soliditet (%)	65	64	60	61	78
Likviditet	137	149	137	213	183
Justerad likviditet			181		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	619	613	598	589	589
Total låneskuld (tkr)	5 550	5 700	7 018	7 222	1 275
Låneskuld (kr/kvm*)	367	377	464	478	84
Underhållsfond (tkr)	8 869	9 196	9 493	11 280	10 985
Avskrivning (kr/kvm*)	44	50	43	41	30
Räntekostnader (kr/kvm*)	6	7	7	4	4
Räntekänslighet (%)	0,6	0,6	0,8	0,8	0,1

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

— A6



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 134 700	0	9 196 401	4 606 497	495 995
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	495 995	-495 995
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			420 000	-420 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-747 225	747 225	
Årets resultat					744 782
Belopp vid årets utgång	1 134 700	0	8 869 176	5 429 717	744 782

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 420 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 91 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	5 102 491,92
Årets resultat	-744 781,61
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-420 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	747 224,75
Summa till stämmans förfogande	6 174 498,28

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 174 498,28
-------------------------	--------------

40

**RESULTATRÄKNING**

	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
--	-------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 699 621	9 589 672
Summa rörelseintäkter		9 699 621	9 589 672

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 978 206	-5 098 761
Övriga externa kostnader	Not 4	-526 470	-626 385
Underhåll enligt plan	Not 5	-747 225	-473 168
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 952 058	-2 034 291
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-661 025	-763 502
Summa rörelsekostnader		-8 864 985	-8 996 107

Rörelseresultat

834 636 **593 565**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 930	2 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 785	-99 820
Summa finansiella poster		-89 855	-97 570

Årets resultat

744 782 **495 995**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	744 782	495 995
Reservering till fond för yttre underhåll	-420 000	-177 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	747 225	473 168
Överföring till balanserat resultat	1 072 007	792 163 <i>At</i>

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 19 157 690 18 057 461

Inventarier och installationer

Not 9 1 158 446 1 362 206

Summa materiella anläggningstillgångar

20 316 136 19 419 667

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

20 316 636 19 420 167

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

4 305 421 4 631 104

Övriga kortfristiga fordringar

13 217 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 270 154 47 674

Summa kortfristiga fordringar

4 588 792 4 678 778

Kassa

11 408 10 940

Bank

Not 12 51 746 52 996

Summa kassa och bank

63 154 63 936

Summa omsättningstillgångar

4 651 946 4 742 714

Summa tillgångar24 968 582 24 162 881 *As*

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 134 700

1 134 700

Fond för yttre underhåll

8 869 176

9 196 401

Summa bundet eget kapital

10 003 876

10 331 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 429 717

4 606 497

Årets resultat

744 782

495 995

Summa fritt eget kapital

6 174 498

5 102 492

Summa eget kapital

Not 13

16 178 374

15 433 593

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 400 000

5 550 000

Summa långfristiga skulder

5 400 000

5 550 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

150 000

150 000

Medlemmarnas inre fond

Not 15

1 088 913

1 034 827

Leverantörsskulder

304 849

241 959

Aktuell skatteskuld

Not 16

12 558

19 481

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

378 153

386 475

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 455 734

1 346 546

Summa kortfristiga skulder

3 390 207

3 179 288

Summa skulder

8 790 207

8 729 288

Summa eget kapital och skulder

24 968 582

24 162 881

AO

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,13% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. 46



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 354 755	9 264 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	417 634	417 047
	Hysesintäkt övrigt	80 720	80 140
	Avsatt till inre fond	-226 739	-226 739
	Övriga intäkter i verksamheten	480	480
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 551	38 934
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	44 220	15 510
		<u>9 699 621</u>	<u>9 589 672</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-269 884	-265 029
	El	-265 004	-289 078
	Uppvärmning	-2 191 569	-2 182 496
	Vatten	-677 856	-591 765
	Renhållning	-229 560	-228 810
	Bevakningskostnader	-144 012	-73 459
	TV, bredband, iptelefoni	-655 696	-711 531
	Obligatoriska besiktningar	0	-205 438
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-82 023	-90 149
	Försäkringar	-154 092	-165 912
	Fastighetsskatt	-260 660	-250 070
	Övriga driftskostnader	-47 851	-45 024
		<u>-4 978 206</u>	<u>-5 098 761</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 950	-15 400
	Förvaltningskostnader	-328 598	-330 687
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 836	-37 670
	Föreningsverksamhet	-29 436	-106 584
	Kontorsutrustning och -material	-14 863	-6 341
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 859	-13 437
	Konsulter	0	-6 675
	Förbrukningsinventarier	-12 742	-26 458
	Medlemsavgifter HSB	-63 045	-61 879
	Stämma och styrelse	-12 141	-19 828
	Kundförluster m m	0	-1 426
		<u>-526 470</u>	<u>-626 385</u>

AO



Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-20 335	-94 416
Underhåll tvättstuga	-97 263	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-245 095	0
Underhåll installationer	-110 708	0
Underhåll huskropp utvändigt	-128 163	-165 367
Underhåll mark och utemiljö	-125 896	0
Underhåll övrigt	-19 765	-213 385
	<u>-747 225</u>	<u>-473 168</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-130 900	-129 700
Löner för anställda	-992 976	-1 023 760
Vicevärdsarvode	-120 948	-116 748
Övriga personalkostnader	-25 458	-23 298
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-343 925	-397 022
Uttagsskatt	-331 852	-337 765
	<u>-1 952 058</u>	<u>-2 034 291</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-433 593	-536 070
Markanläggningar	-23 672	-23 672
Inventarier	-203 760	-203 760
	<u>-661 025</u>	<u>-763 502</u>

AO



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 876 892	36 876 892
Årets investering byggnader	1 557 494	0
Ingående anskaffningsvärde mark	542 351	542 351
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	236 535	236 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 213 272	37 655 778

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 385 454	-18 849 384
Årets avskrivningar byggnader	-433 593	-536 070
Ingående avskrivningar markanläggningar	-212 863	-189 191
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 672	-23 672
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 055 582	-19 598 317

Utgående bokfört värde	19 157 690	18 057 461
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	18 615 339	17 491 438
Bokförda värden mark	542 351	542 351
Bokförda värden markanläggningar	0	23 672

Fastighetsbeteckning: **Norrskogen 2,3,4,5**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	72 000 000	22 600 000	94 600 000	94 600 000
Lokaler	1970	69 000	152 000	221 000	221 000
		72 069 000	22 752 000	94 821 000	94 821 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	2 319 797	1 148 564
Årets investeringar	0	1 171 233
Årets försäljning, utrangering	-36 150	0
Utgående anskaffningsvärden	2 283 647	2 319 797
Ingående avskrivningar	-957 591	-753 831
Årets avskrivningar	-203 760	-203 760
Årets försäljning, utrangering	36 150	0
Utgående avskrivningar	-1 125 201	-957 591
Utgående bokfört värde	1 158 446	1 362 206

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	29 250	27 848
Förutbetalda kabel-TV och bredband	219 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 304	19 826
	270 154	47 674

40

**Not 12 Bank**

Handelsbanken Oskarshamn	51 746	52 996
	<u>51 746</u>	<u>52 996</u>

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 134 700	0	9 196 401	4 606 497	495 995
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	495 995	-495 995
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			420 000	-420 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-747 225	747 225	
Årets Resultat					<u>744 782</u>
Belopp vid årets utgång	<u>1 134 700</u>	<u>0</u>	<u>8 869 176</u>	<u>5 429 717</u>	<u>744 782</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,65%	2022-09-30	1 775 000	75 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,65%	2022-09-30	3 775 000	75 000
				<u>5 550 000</u>	<u>150 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 800 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	23 283 000	23 283 000
varav i eget förvar	-14 163 600	-14 163 600
Summa ställda säkerheter	<u>9 119 400</u>	<u>9 119 400</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 034 827	972 788
Avsättning	226 739	226 739
Uttag	-172 653	-164 700
	<u>1 088 913</u>	<u>1 034 827</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 558	11 400
Slutskatteskuld föregående år	0	174
Underskott skattekonto	0	7 907
	<u>12 558</u>	<u>19 481</u>

A6

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	331 852	337 765
Personalens källskatt	22 127	23 464
Arbetsgivaravgifter	22 928	24 000
Övriga kortfristiga skulder	1 246	1 246
	378 153	386 475

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	16 132	24 329
Upplupen semesterskuld	111 677	106 111
Upplupna sociala avgifter	49 218	49 876
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	370 781	409 515
Upplupna räntekostnader	15 262	15 676
Upplupen revision	15 125	15 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	809 256	703 599
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 283	22 139
	1 455 734	1 346 546

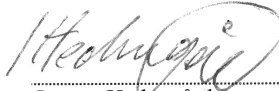
Eventualförpliktelser

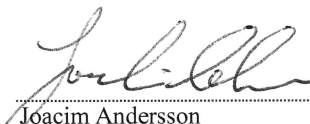
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	18 041	17 636

Oskarshamn 3/5 2021

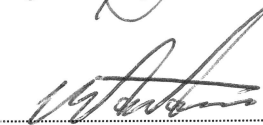

Arne Arvidsson

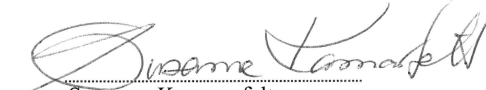

Diane Engström


Ingvar Hedengård

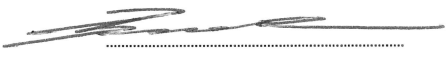

Joacim Andersson

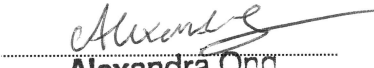

Lef Jonsson


Mats Arvidsson


Susanne Kammarfelt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-11


Berndt Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn, org.nr. 732800-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn 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. Revisorenas 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, förfälskning, 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.

 A.O.

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 Norrtorn 2 i Oskarshamn 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

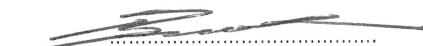
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oskarshamn den 11/5 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berndt Karlsson
Av föreningen vald revisor