



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn
Org nr 732800-1511

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Norrtorn 2 i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

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 Arne Arvidsson, Mats Arvidsson och Susanne Kammarfelt.

Styrelsen har under året hållit 13 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

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.
2007	OVK-besiktning utförd.
2008	Energideklaration utförd.
2011	PCB-inventering.
2012	Relining avloppsstammar.
2013	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Trapphus- och entrébelysning utbytt till LED-belysning. Nyckelsystem utbytt i samband med dörrbyte. 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 gummilister i fogar har ersatts med fogmassa, hus C och D. USW-sophållare har installerats (ersätter sopkomprimator).
2017	Relining och byte av vissa delar i avloppssystemet. Installation av 5 st undercentraler. Byte av vattenledningar i mark till plastledningar.
2018	Fasadtvätt + byte av fogar. Asfaltering , toppbeläggning av befintliga asfaltsytor.
2019	OVK Energideklaration. Fasadrenovering.

Övrigt

Nytt TV-bredbandsavtal har tecknats med Comhem.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme i Mwh	2487,9	2 495,9	2 528,3	2 665,7	2 597,1
Värmekostnad kr/kvm	142,3	143,8	146,5	151,3	145,9
Lokal- och bostadsyta är 15 334 kvm					
El i Mwh	180,2	184,9	211,7	230,8	230,6
Vatten i kbm	17 454	21 257	23 155	23 710	33 084
Kubikmeter per lägenhet	97	118	129	132	184



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- OVK.
- Nytt bokningssystem tvättstugor och övernattningsrum.
- Energideklaration.
- Nya balkonggardiner.

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 3 juni 2019 av styrelsen.

Studie- och fritidsverksamhet

Jubileumsfest. Resa till Ullared..

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2,5 % under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 618,83 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 180 bostadsrätter har under året 19 (14) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228 (226). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	9 590	9 405	9 202	9 214	9 120
Resultat efter finansiella poster (tkr)	496	-836	829	-171	737
Balansomslutning (tkr)	24 163	25 086	25 846	19 240	20 039
Eget kapital (tkr)	15 434	14 938	15 774	14 944	15 116
Taxeringsvärde (tkr)	94 821	86 937	86 937	86 937	77 139
-varav byggnad (tkr)	72 069	68 067	68 067	68 067	61 069
Soliditet (%)	64	60	61	78	75
Likviditet	149	137	213	183	164
Justerad likviditet		181			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	613	598	589	589	583
Total låneskuld (tkr)	5 700	7 018	7 222	1 275	1 329
Låneskuld (kr/kvm*)	377	464	478	84	88
Underhållsfond (tkr)	9 196	9 493	11 280	10 985	11 877
Avskrivning (kr/kvm*)	50	43	41	30	30
Räntekostnader (kr/kvm*)	7	7	4	4	4
Räntekänslighet (%)	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 134 700	0	9 492 569	5 146 242	-835 913
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-835 913	835 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			177 000	-177 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-473 168	473 168	
Årets resultat					495 995
Belopp vid årets utgång	1 134 700	0	9 196 401	4 606 497	495 995

Förväntad framtida utveckling**Budget 2020**

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 177 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 93 000 kr.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	4 310 328,98
Årets resultat	495 995,34
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-177 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	473 167,60
Summa till stämmans förfogande	5 102 491,92

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 102 491,92
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

9 589 672

9 405 268

Summa rörelseintäkter**9 589 672****9 405 268****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-5 098 761

-4 855 430

Övriga externa kostnader

Not 4

-626 385

-500 430

Underhåll enligt plan

Not 5

-473 168

-2 207 526

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-2 034 291

-1 928 402

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-763 502

-646 378

Summa rörelsekostnader**-8 996 107****-10 138 166****Rörelseresultat****593 565****-732 898****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 250

9 379

Räntekostnader och liknande resultatposter

-99 820

-112 394

Summa finansiella poster**-97 570****-103 015****Årets resultat****495 995****-835 913****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

495 995

-835 913

Reservering till fond för yttre underhåll

-177 000

-420 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

473 168

2 207 526

Överföring till balanserat resultat**792 163****951 613**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 18 057 461 18 617 203

Inventarier och installationer

Not 9 1 362 206 394 733

Summa materiella anläggningstillgångar

19 419 667 19 011 936

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 420 167 19 012 436

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 38 341

Kundfordringar

0 1 426

Avräkningskonto HSB

4 631 104 5 701 952

Övriga kortfristiga fordringar

0 746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 47 674 267 586

Summa kortfristiga fordringar

4 678 778 6 010 050

Kassa

10 940 9 084

Bank

Not 12 52 996 54 246

Summa kassa och bank

63 936 63 330

Summa omsättningstillgångar

4 742 714 6 073 380

Summa tillgångar

24 162 881 25 085 816

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 134 700	1 134 700
Fond för yttre underhåll	9 196 401	9 492 569
Summa bundet eget kapital	10 331 101	10 627 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 606 497	5 146 242
Årets resultat	495 995	-835 913
Summa fritt eget kapital	5 102 492	4 310 329

Summa eget kapital

Not 13	15 433 593	14 937 598
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 550 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		5 550 000	5 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		150 000	1 318 192
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 034 827	972 788
Leverantörsskulder		241 959	705 760
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 481	12 231
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	386 475	372 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 346 546	1 066 568
Summa kortfristiga skulder		3 179 288	4 448 218

Summa skulder

8 729 288	10 148 218
------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

24 162 881	25 085 816
-------------------	-------------------



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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,45% 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 BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 264 300	9 038 088
	Hysesintäkt garage och bilplatser	417 047	422 113
	Hysesintäkt övrigt	80 140	88 820
	Avsatt till inre fond	-226 739	-226 739
	Övriga intäkter i verksamheten	480	720
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 934	24 556
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 510	57 710
		9 589 672	9 405 268

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-265 029	-230 076
	El	-289 078	-287 635
	Uppvärmning	-2 182 496	-2 204 682
	Vatten	-591 765	-581 165
	Renhållning	-228 810	-228 185
	Bevakningskostnader	-73 459	-67 011
	TV, bredband, iptelefoni	-711 531	-667 411
	Obligatoriska besiktningar	-205 438	0
	Serviceavtal	0	-2 642
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-90 149	-168 517
	Försäkringar	-165 912	-142 123
	Fastighetsskatt	-250 070	-242 030
	Övriga driftskostnader	-45 024	-33 953
		-5 098 761	-4 855 430

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 400	-14 613
	Förvaltningskostnader	-330 687	-321 186
	Kostnader överlåtelse och panter	-37 670	-31 124
	Föreningsverksamhet	-106 584	-26 982
	Kontorsutrustning och -material	-6 341	-9 540
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 437	-10 478
	Konsulter	-6 675	-1 125
	Förbrukningsinventarier	-26 458	-2 299
	Medlemsavgifter HSB	-61 879	-61 879
	Stämma och styrelse	-19 828	-21 204
	Kundförluster m m	-1 426	0
		-626 385	-500 430

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	-94 416	-54 645
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-6 403
Underhåll installationer	0	-3 305
Underhåll huskropp utvändigt	-165 367	-914 665
Underhåll mark och utemiljö	0	-1 199 016
Underhåll övrigt	-213 385	-29 492
	<u>-473 168</u>	<u>-2 207 526</u>

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-129 700	-112 700
Löner för anställda	-1 023 760	-959 515
Vicevärdsarvode	-116 748	-113 917
Övriga arvoden	0	-800
Övriga personalkostnader	-23 298	-27 304
Revisionsarvode	-6 000	-5 400
Sociala avgifter	-397 022	-385 055
Uttagsskatt	-337 765	-322 112
Utbildning	0	-1 600
	<u>-2 034 291</u>	<u>-1 928 402</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-536 070	-536 070
Markanläggningar	-23 672	-23 672
Inventarier	-203 760	-86 636
	<u>-763 502</u>	<u>-646 378</u>



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 876 892	36 876 892
Ingående anskaffningsvärde mark	542 351	542 351
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	236 535	236 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 655 778	37 655 778

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 849 384	-18 313 314
Årets avskrivningar byggnader	-536 070	-536 070
Ingående avskrivningar markanläggningar	-189 191	-165 519
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 672	-23 672
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 598 317	-19 038 575

Utgående bokfört värde

18 057 461	18 617 203
------------	------------

Bokförda värden byggnader	17 491 438	18 027 508
Bokförda värden mark	542 351	542 351
Bokförda värden markanläggningar	23 672	47 344

Fastighetsbeteckning: Norrskogen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	72 000 000	22 600 000	94 600 000	86 800 000
Lokaler	1971	69 000	152 000	221 000	137 000
		72 069 000	22 752 000	94 821 000	86 937 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	1 148 564	1 432 665
Årets investeringar	1 171 233	316 375
Årets försäljning, utrangering	0	-600 476
Utgående anskaffningsvärden	2 319 797	1 148 564
Ingående avskrivningar	-753 831	-1 267 671
Årets avskrivningar	-203 760	-86 636
Årets försäljning, utrangering	0	600 476
Utgående avskrivningar	-957 591	-753 831
Utgående bokfört värde	1 362 206	394 733

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
--------	--

Förutbetald försäkring	27 848	26 671
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	129 182
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	55 659
Förutbetald administration	0	37 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 826	18 753
	47 674	267 586

Not 12 Bank		
Handelsbanken Oskarshamn	52 996	54 246
	<u>52 996</u>	<u>54 246</u>

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 134 700	0	9 492 569	5 146 242	-835 913
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-835 913	835 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			177 000	-177 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-473 168	473 168	
Årets Resultat					495 995
Belopp vid årets utgång	1 134 700	0	9 196 401	4 606 497	495 995

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,65%	2022-09-30	1 850 000	75 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,65%	2022-09-30	3 850 000	75 000
				<u>5 700 000</u>	<u>150 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 550 000
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	4 950 000
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	972 788	958 904
Avsättning	226 739	226 739
Uttag	-164 700	-212 854
	<u>1 034 827</u>	<u>972 788</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	11 400	12 231
Slutskatteskuld föregående år	174	0
Underskott skattekonto	7 907	0
	<u>19 481</u>	<u>12 231</u>



**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	337 765	322 112
Personalens källskatt	23 464	24 092
Arbetsgivaravgifter	24 000	25 229
Övriga kortfristiga skulder	1 246	1 246
	386 475	372 679

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	24 329	12 849
Upplupen semesterskuld	106 111	99 915
Upplupna sociala avgifter	49 876	44 297
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	409 515	344 174
Upplupna räntekostnader	15 676	18 385
Upplupen revision	15 300	14 513
Förutbetalda årsavgifter och hyror	703 599	387 392
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 139	145 043
	1 346 546	1 066 568

Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser		
Fastigo	17 636	16 837

Oskarshamn 6/4 2020


 Arne Arvidsson


 Diane Engström


 Ingvar Hedengård


 Joacim Andersson


 Leif Jonsson


 Mats Arvidsson


 Susanne Kammarfelt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14



 Berndt Karlsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Per-Erik Gillberg

 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 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

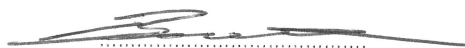
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Oskarshamn den 14/4 2020


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Berndt Karlsson
Av föreningen vald revisor