



HSB Brf Norrgården i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrgården i Tullinge

Org.nr. 769607-3217

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
20200101-20201231

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.

Föreningen äger fastigheten Lobelian 1 i Tullinge i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2008.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). För verksamhetsåret har utöver nedan punkter, föreningen genomfört en större underhållsåtgärd och investering som innefattade ommålning av föreningens alla fastigheteters yttre ytskikt.

- Allmänt underhåll såsom gårds sopning, vår- och höststädning.
- Drift, förvaltning och ekonomisavtalen är omförhandlade och anpassade till föreningens behov vilket medfört en sänkning av kostnaderna för det fasta arvudet i avtalen.
- Omläggning av lån hos Nordea.
- Höjning av månadsavgifter med 0 % för budget år 2021.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-09. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma avhölls 2020-11-17 gällande parkeringen, på extra stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 41 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Tommie Tvedahl
Marianne Löfgren
Jörgen Odin
Rolf Hultin
Jenny Lindkvist
Marianne Molander

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

ny

Styrelsen har inte haft några suppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Odin, Marianne Löfgren, Jenny Lindkvist och Rolf Hultin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda styrelse sammanträden, 1 konstituerande sammanträde och 1 budgetmöte med vår ekonom på HSB Södertörn.

Revisor

Revisor har varit Susanne Olsson, ingen suppleant, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB. Nytt val sker på stämman 2021.

Valberedning

Till valberedningen valdes vid 2020 års stämma Johan Brandes. Nytt val sker på stämman 2021.

Studie- och fritidsverksamhet

Till Studie- och fritidsverksamheten valdes vid 2020 års stämma Helen Cederström och Jessica Strand för en tid av 1 år. Nytt val sker på stämman 2021.

Webbredaktör

Till webbredaktör valdes vid 2020 års stämma Inger Karlsson för en tid av 1 år. Nytt val sker på stämman 2021.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Tommie Tvedahl med Marianne Lövgren som suppleant.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
40	lägenheter (bostadsrätt)	2788
40	P-platser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Under 2020 har Fritidskommittén kallat till två städdagar, en på våren och en på hösten med god uppslutning trots att vi befunnit oss i en pandemi, detta har genomförts med trevligt samkväm i samband med att man gemensamt utfört lättare underhåll och städat föreningens gemensamma ytor.

Miljö-, energi- och klimatarbete, underhåll och investeringar

Föreningens fastighet har Energiklass E. För verksamhetsåret har föreningen utöver allmänt underhåll av fastigheten, trädgård och mark som genomförts via HSB samt trädgårdsentreprenör och föreningsmedlemmar (vår- och höststädning) även utfört målningsarbete på föreningens samtliga fastigheter enl. underhållsplanen.

Styrelsen uppdaterar och följer årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: OVK och lägenhetstillsyn.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 879 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen har en god ekonomi och inget höjningsbehov finns för 2021 så styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för budgetåret 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 844 160 kr. Under året har föreningen amorterat 54 720 kr.

Väsentliga avtal

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av HSB Södertörn. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn och föreningens mark och trädgård har skötts av Gröna Blad.

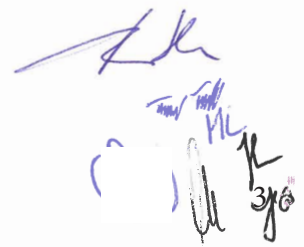
Medlemsinformation

Under året har 3 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	933	933	931	931	921
Resultat efter finansiella poster, tkr	-297	294	304	366	123
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	879	879	879	879	870
Sparande till underhåll/invest. kr/m ²	386	374	374	413	348
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	179	174	175	176	166
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	102	93	86	64	104
Belåning /m ² totalyta, kr	8194	8 213	8 233	8 253	8 258
Räntekänslighet %	9	9	9	9	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1115	1 376	1 233	1 122	1 030
Soliditet, %	69,3%	69,4%	68,8%	69,0%	69,0%

nx



Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	51 307 000	1 376 028	-16 946	294 133	52 960 215
Resultatdisposition 2019					
Reservering till yttre fond 2019		136 000	-136 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019		-23 496	23 496		
Årets resultat balanserad i ny räkning			294 133	-294 133	
Resultatdisposition 2020					
Reservering till yttre fond 2020*		168 000	-168 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*		-541 181	541 181		
Årets resultat 2020				-296 551	
Belopp vid årets slut	51 307 000	1 115 351	537 864	-296 551	52 663 665

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt gällande stadgar beslutar om fond för yttre underhåll

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	537 864
Årets resultat	-296 551
Summa	241 315

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	241 315
-------------------------	---------

[Handwritten signatures and initials]



RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Summa rörelseintäkter

Not 2

2 601 241	2 602 136
2 601 241	2 602 136

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Övriga externa kostnader

Underhåll enligt plan

Personalkostnader och arvoden

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Not 3	-1 064 273	-1 133 448
Not 4	-54 695	-58 373
Not 5	-541 181	-23 496
Not 6	-126 507	-112 060
Not 7	-831 612	-724 750
	-2 618 267	-2 052 127

Rörelseresultat

-17 026 **550 009**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

Summa finansiella poster

4 380	2 019
-283 905	-257 894
-279 525	-255 875

Årets resultat

-296 551 **294 133**

Handwritten signatures and initials in blue ink.



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 8, Not 14	71 118 046	69 810 053
Not 9	9 520	11 900
	<u>71 127 566</u>	<u>69 821 953</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>71 128 066</u>	<u>69 822 453</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	120
	4 070 029	5 690 422
	3 419	3 419
Not 11	109 885	111 037
	<u>4 183 333</u>	<u>5 804 998</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	700 000	700 000
	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>

Bank

Summa kassa och bank

Not 13	13 934	13 934
	<u>13 934</u>	<u>13 934</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>4 897 267</u>	<u>6 518 932</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>76 025 333</u>	<u>76 341 385</u>
-------------------	-------------------

✓x

[Handwritten signatures and initials]



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	51 307 000	51 307 000
Fond för yttre underhåll	1 115 351	1 376 028
Summa bundet eget kapital	52 422 351	52 683 028

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	537 865	-16 945
Årets resultat	-296 551	294 133
Summa fritt eget kapital	241 315	277 188

Summa eget kapital

52 663 666	52 960 216
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 700 000	11 700 000
Summa långfristiga skulder		11 700 000	11 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 144 160	11 198 880
Leverantörsskulder		148 545	143 671
Aktuell skatteskuld	Not 15	58 954	29 811
Övriga kortfristiga skulder		44	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	309 964	308 806
Summa kortfristiga skulder		11 661 667	11 681 168

Summa skulder

23 361 667	23 381 168
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

76 025 333	76 341 385
-------------------	-------------------

n.p

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1%.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 styrelsen.

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 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt 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 %.

Övrigt

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

130

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 450 292	2 450 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	142 800	144 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 309	7 664
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	840	180
		2 601 241	2 602 136
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-18 389	-11 285
	El	-38 575	-39 364
	Uppvärmning	-323 472	-323 879
	Vatten	-135 759	-121 123
	Renhållning	-83 626	-73 852
	TV, bredband, iptelefoni	-88 957	-78 435
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 144
	Serviceavtal	-66 876	-42 356
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-89 168	-116 055
	Förvaltningskostnader	-97 277	-214 307
	Försäkringar	-42 959	-39 054
	Fastighetsskatt	-57 160	-55 080
	Övriga driftskostnader	-22 055	-16 514
		-1 064 273	-1 133 448
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 300	-9 100
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 272	-8 371
	Föreningsverksamhet	-250	-5 540
	Kontorsutrustning och -material	0	-3 535
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 534	-1 519
	Medlemsavgifter HSB	-20 800	-20 800
	Stämma och styrelse	-14 539	-9 508
		-54 695	-58 373
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll installationer	-6 875	-4 544
	Underhåll huskropp utvändigt	-534 306	-3 463
	Underhåll mark och utemiljö	0	-10 270
	Underhåll garage och bilplatser	0	-5 219
		-541 181	-23 496
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-93 354	-71 890
	Övriga arvoden	-4 500	-12 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-24 653	-24 170
		-126 507	-112 060
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-806 111	-699 250
	Markanläggningar	-23 121	-23 121
	Inventarier	-2 380	-2 380
		-831 612	-724 750



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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 812 876	65 812 876
Årets investering byggnader	2 137 225	0
Ingående anskaffningsvärde mark	8 932 000	8 932 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	676 406	676 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 558 507	75 421 282

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 119 790	-4 420 540
Årets avskrivningar byggnader	-806 111	-699 250
Ingående avskrivningar markanläggningar	-491 439	-468 318
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 121	-23 121
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 440 461	-5 611 229

Utgående bokfört värde

	71 118 046	69 810 053
Bokförda värden byggnader	62 024 200	60 693 086
Bokförda värden mark	8 932 000	8 932 000
Bokförda värden markanläggningar	161 846	184 967

Fastighetsbeteckning: Lobelian 1

Taxeringsvärde	Värdeår 2008	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		34 000 000	8 600 000	42 600 000	42 600 000
		34 000 000	8 600 000	42 600 000	42 600 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	211 411	211 411
Utgående anskaffningsvärden	211 411	211 411
Ingående avskrivningar	-199 511	-197 131
Årets avskrivningar	-2 380	-2 380
Utgående avskrivningar	-201 891	-199 511
Utgående bokfört värde	9 520	11 900

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	426	355
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 459	110 682
	109 885	111 037



**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,30%	2021-01-19	700 000	700 000
			<u>700 000</u>	<u>700 000</u>

Not 13 Bank

Nordea	13 934	13 934
	<u>13 934</u>	<u>13 934</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,86%	2021-11-01	5 850 000	0
Nordea Hypotek AB	0,91%	2022-08-17	5 850 000	0
Nordea Hypotek AB	0,80%	2023-09-20	5 850 000	0
Stadshypotek	1,75%	2021-01-05	5 294 160	13 680
			<u>22 844 160</u>	<u>13 680</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 700 000
Kortfristig del	11 144 160

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 775 760
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	23 407 000	23 407 000
varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	23 407 000	23 407 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	58 954	29 811
	<u>58 954</u>	<u>29 811</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 161	45 895
Upplupna räntekostnader	44 176	43 130
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	211 327	210 681
	309 964	308 806

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

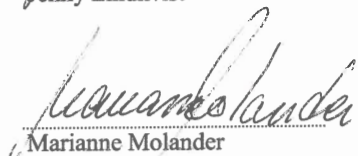
Inga händelser att notera

6/5 2021


 Jenny Lindkvist


 Jörgen Odin


 Marianne Löfgren


 Marianne Molander


 Rolf Hultin


 Tommie Tvedahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-09



Revisor vald av föreningsstämman



 Daniel Yousif
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Tullinge, org.nr. 769607-3217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Tullinge 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. 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 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.

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 Norrgården i Tullinge 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 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 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.

Tullinge den 9 / 5 2021


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Susanne Olsson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

