

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrhagen i Tullinge

Org.nr. 769606-8159

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2007-10-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Norrhagen 1 Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 2005.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning              | Total yta (kvm) |
|-------|------------------------|-----------------|
| 26    | bostäder (bostadsrätt) | 1 430           |
| 26    | förråd                 |                 |
| 14    | p-platser              |                 |

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-14. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 26 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Ingen extra föreningsstämma.

#### Styrelse

John-Erik Sjöberg

Nils Press

Alexandra Jägerström

Martin Lager

Sara Plogfeldt

Asthi Barhoon

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

suppleant

ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleant har varit Sara Plogfeldt. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är John-Erik Sjöberg, Alexandra Jägerström och Sara Plogfeldt.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillsammans med föregående styrelse hållit 2 respektive 7 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Charlie Lundkvist med vakant suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Johansson

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit John-Erik Sjöberg med Alexandra Jägerström som suppleant

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommitté har inte utsetts

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 132 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 133 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör      | Avtalstyp              |
|-----------------|------------------------|
| HSB Södertörn   | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Södertörn   | Teknisk förvaltning    |
| Entelios AB     | Elavtal                |
| Botkyrka kommun | Vatten                 |
| SRV             | Sophantering           |
| Tele 2          | Kabel-tv               |
| Folksam         | Fastighetsförsäkringar |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

- Installerat om en ny vattenvärmeteknologi för att förhindra avsaknad av varmvatten efter flera felanmälningar.
- Initierat omförhandling av utgående bundet lån till ett mer ekonomiskt fördelaktigt lån genom att ställa två bankers offerter mot varandra

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes maj 2020. Vid besiktningen framkom att nymålade fasadfärgen lossnar och behöver skyddas med ny plåt. Generellt underhållningsbehov av balkongernas golv och räcken där föreningen och dess medlemmar delar ansvaret att underhålla.

Föreningen har en 8-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 50 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u>           | <u>Belopp i tusental kronor</u> |
|--------------|-------------------------|---------------------------------|
| 2021         | Inköp nya tvättmaskiner | 87 tkr                          |
| 2022         | Exteriörbelysning       | 98 tkr                          |
| 2023         | Varmvattenberedning     | 190 tkr                         |
| 2024         | Målning balkongräcken   | 149 tkr                         |
| 2025         | Takunderhållning        | 589 tkr                         |

Utöver detta i underhållsplanen bland omfattande underhållning är värmepumpar planerat 2027 med kostnad om 197 tkr.

Planerade åtgärder ska finansieras med avgifter och inestående pengar.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 070 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov styrelsen beslöt att låta nuvarande avgift stå kvar. Styrelsen anser att det finns mycket i underhållsplan som noggrant kan ses över och flera möjligheter att ta vara på att förhandla om lånen som på sikt kan dra ner stora utgifter. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 215 053 kr. Under året har föreningen amorterat 155 512 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 98 år.

Styrelsen anser att prioritera lån med utgående bindningstid att fortsätta förhandla om så bra villkor som möjligt och sprida ut de olika lånens avtalstid med jämna mellanrum.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ventilation och fläktssystem anses fungera dåligt och behöver noggrant planeras över hur omfattande åtgärderna kan bli efter förutsättningar

### Väsentliga avtal

- \* Trädgårdsskötsel
- \* Snöröjning
- \* Inre och yttre besiktning och förvaltning

### Aktiviteter

Inga gemensamma aktiviteter har samordnats.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Sedan tidigare utökad isolering för förbättrad värmeåtervinning. Initierad frågeställning om införskaffande av laddstolpar för utvalda parkeringsplatser för den som brukar en elbil eller laddhybrid. ✕

## Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 26.

### Flerårsöversikt

|                                              | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr | 1 112  | 1 110  | 1 106 | 1 106 | 1 079 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 92     | -185   | -270  | 378   | 135   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 1 070  | 1 070  | 1 070 | 1 070 | 1 049 |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 147    | 178    | 160   | 138   | 131   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 152    | 149    | 196   | 215   | 232   |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 10 640 | 10 749 | 9 449 | 9 558 | 9 667 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr          | 1 185  | 1 076  | 1 349 | 1 189 | 1 012 |
| Soliditet %                                  | 49,6   | 49,2   | 52,7  | 52,7  | 51,9  |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                   | 327    | 177    | 291   | 458   | 282   |
| Räntekänslighet                              | 10     | 10     | 9     | 9     | 9     |

### Förändring i eget kapital

|                                   | Insatser   | Uppl.<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång           | 14 228 998 | 0                 | 1 076 419        | 40 624                 | -185 222          | 15 160 819 |
| <b>Resultatdisposition:</b>       |            |                   |                  |                        |                   |            |
| Reservering till yttre fond 2019  |            |                   | 172 000          | -172 000               |                   |            |
| Anspråktagande av yttre fond 2019 |            |                   | -62 988          | 62 988                 |                   |            |
| Balanserat i ny räkning           |            |                   |                  | -185 222               | 185 222           |            |
|                                   |            |                   |                  |                        |                   |            |
| Årets resultat                    |            |                   |                  |                        | 92 455            |            |
| Belopp vid årets slut             | 14 228 998 | 0                 | 1 185 431        | -253 611               | 92 455            | 15 253 273 |

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | -253 611        |
| Årets resultat                        | 92 455          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>-161 156</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll                   | -142 000 |
| Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0        |

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Balanseras i ny räkning | -303 156 |
|-------------------------|----------|



2019-01-01  
2019-12-31

## Årets resultat

92 455      -185 222

MC  
 R  
 AB  
 AD  
 Feb.  
 AL

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|            |                   |                   |
|------------|-------------------|-------------------|
| Not 10, 13 | 29 419 356        | 29 793 989        |
|            | <u>29 419 356</u> | <u>29 793 989</u> |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Not 11 | 500        | 500        |
|        | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**29 419 856**      **29 794 489**

**Summa anläggningstillgångar**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 1 183            | 1 223            |
|        | 1 166 001        | 823 778          |
|        | 66 549           | 64 743           |
| Not 12 | 99 795           | 154 658          |
|        | <u>1 333 528</u> | <u>1 044 402</u> |

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 333 528**      **1 044 402**

**Summa omsättningstillgångar**

**Summa tillgångar**

**30 753 383**      **30 838 891**

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser

14 228 998

14 228 998

Fond för yttre underhåll

1 185 431

1 076 419

**Summa bundet eget kapital**

15 414 429

15 305 417

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-253 610

40 624

Årets resultat

92 455

-185 222

**Summa fritt eget kapital**

-161 156

-144 598

**Summa eget kapital**

15 253 273

15 160 819

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

9 297 469

11 199 553

**Summa långfristiga skulder**

9 297 469

11 199 553

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 917 584

4 171 012

Leverantörsskulder

96 620

118 516

Aktuell skatteskuld

Not 14

2 680

1 328

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

5 707

300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

180 050

187 363

**Summa kortfristiga skulder**

6 202 641

4 478 519

**Summa skulder**

15 500 110

15 678 072

**Summa eget kapital och skulder**

30 753 383

30 838 891

*[Handwritten signatures and initials]*



**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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 106 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fordringar**

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

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

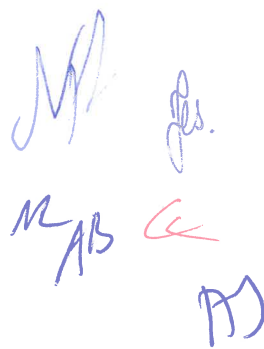
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 415 166 kr.

**Övrigt**

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





| Noter |                                                                      |                          |                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 530 468                | 1 530 468                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 49 800                   | 50 400                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 9 406                    | 6 492                    |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokaltidare | 1 079                    | 420                      |
|       |                                                                      | <u>1 590 753</u>         | <u>1 587 780</u>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                | 0                        | 56 967                   |
|       |                                                                      | <u>0</u>                 | <u>56 967</u>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -70 179                  | -300 702                 |
|       | El                                                                   | -170 409                 | -211 588                 |
|       | Vatten                                                               | -40 324                  | -43 057                  |
|       | Renhållning                                                          | -31 336                  | -23 300                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -25 301                  | -24 730                  |
|       | Serviceavtal                                                         | -32 452                  | -30 624                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -142 885                 | -152 379                 |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -133 166                 | -129 263                 |
|       | Försäkringar                                                         | -34 569                  | -31 426                  |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -37 154                  | -35 802                  |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -7 721                   | -9 534                   |
|       |                                                                      | <u>-725 496</u>          | <u>-992 405</u>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -9 200                   | -8 988                   |
|       | Kostnader överlåtelse och pant                                       | -7 100                   | -9 771                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -997                     | -987                     |
|       | Konsulter                                                            | 0                        | -15 250                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -14 220                  | -14 220                  |
|       | Stämman och styrelse                                                 | -13 244                  | -12 789                  |
|       |                                                                      | <u>-44 761</u>           | <u>-62 005</u>           |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll installationer                                             | 0                        | -39 313                  |
|       | Underhåll mark och utemiljö                                          | 0                        | -23 675                  |
|       |                                                                      | <u>0</u>                 | <u>-62 988</u>           |
| Not 7 | Personalkostnader                                                    |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -102 040                 | -87 321                  |
|       | Övriga arvoden                                                       | -3 000                   | -6 000                   |
|       | Övriga personalkostnader                                             | 0                        | -666                     |
|       | Revisionsarvode                                                      | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -27 948                  | -27 129                  |
|       |                                                                      | <u>-135 988</u>          | <u>-124 116</u>          |
| Not 8 | Avskrivningar                                                        |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -374 634                 | -374 633                 |
|       |                                                                      | <u>-374 634</u>          | <u>-374 633</u>          |
| Not 9 | Övriga finansiella poster                                            |                          |                          |
|       | Aviavgifter bank                                                     | -900                     | -765                     |
|       |                                                                      | <u>-900</u>              | <u>-765</u>              |

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including "N2", "AB", "fes", "A", and "M".

| Not 10 Byggnader och mark                       |         | 2020-12-31 | 2019-12-31 |            |            |
|-------------------------------------------------|---------|------------|------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                 |         |            |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            |         | 23 810 398 | 21 682 728 |            |            |
| Årets investering byggnader                     |         | 0          | 2 127 670  |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 |         | 8 213 500  | 8 213 500  |            |            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |         | 32 023 898 | 32 023 898 |            |            |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |         |            |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                |         | -2 229 909 | -1 855 275 |            |            |
| Årets avskrivningar byggnader                   |         | -374 634   | -374 633   |            |            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |         | -2 604 542 | -2 229 909 |            |            |
| Utgående bokfört värde                          |         | 29 419 356 | 29 793 989 |            |            |
| Bokförda värden byggnader                       |         | 21 205 856 | 21 580 489 |            |            |
| Bokförda värden mark                            |         | 8 213 500  | 8 213 500  |            |            |
| Fastighetsbeteckning: Norrhagen 1               |         |            |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                  | Värdeår | Byggnad    | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                               | 2005    | 16 800 000 | 4 680 000  | 21 480 000 | 21 480 000 |
|                                                 |         | 16 800 000 | 4 680 000  | 21 480 000 | 21 480 000 |

| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------|--|------------|------------|
| Medlemsandel HSB                              |  | 500        | 500        |
|                                               |  | 500        | 500        |

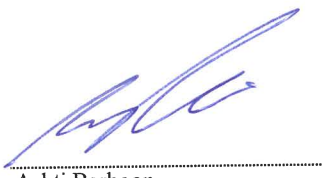
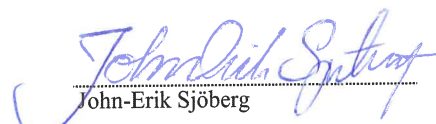
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------|--|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 99 795     | 154 658    |
|                                                     |  | 99 795     | 154 658    |

| Not 13 Skulder till kreditinstitut                                       |              | 2020-12-31 | 2019-12-31 |            |                      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|----------------------|
| Låneinstitut                                                             | Ränteändring | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 1,18%      | 2024-10-25 | 2 000 000  | 0                    |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 1,52%      | 2022-09-23 | 4 606 571  | 54 356               |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 1,51%      | 2021-09-24 | 1 847 728  | 54 356               |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 0,63%      | 2021-12-28 | 4 015 500  | 46 800               |
| Swedbank Hypotek AB                                                      |              | 0,89%      | 2024-09-25 | 2 745 254  | 0                    |
|                                                                          |              |            |            | 15 215 053 | 155 512              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |              |            |            |            | 9 297 469            |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |              |            |            |            | 622 048              |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |              |            |            |            | 14 437 493           |
| Ställda säkerheter                                                       |              |            |            |            |                      |
| Fastighetsinteckning                                                     |              | 15 600 000 |            | 15 600 000 |                      |
| varav i eget förvar                                                      |              | 0          |            | 0          |                      |
| Summa ställda säkerheter                                                 |              | 15 600 000 |            | 15 600 000 |                      |

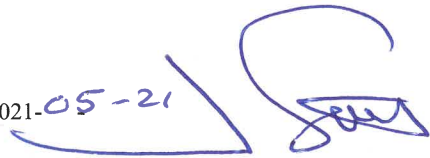
NGR  
 M AB  
 JES  
 E  
 AD



|               |                                                         |                |                |
|---------------|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 14</b> | <b>Aktuell skatteskuld</b>                              |                |                |
|               | Årets beräknade skatteskuld                             | 2 680          | 1 328          |
|               |                                                         | <u>2 680</u>   | <u>1 328</u>   |
| <b>Not 15</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                      |                |                |
|               | Övriga kortfristiga skulder                             | 5 707          | 300            |
|               |                                                         | <u>5 707</u>   | <u>300</u>     |
| <b>Not 16</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>     |                |                |
|               | Upplupen el, vatten, värme, renhållning                 | 20 949         | 24 654         |
|               | Upplupna räntekostnader                                 | 31 316         | 35 889         |
|               | Upplupen revision                                       | 9 200          | 9 000          |
|               | Förutbetalda årsavgifter och hyror                      | 118 585        | 102 366        |
|               | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 0              | 15 454         |
|               |                                                         | <u>180 050</u> | <u>187 363</u> |
| <b>Not 17</b> | <b>Eventualförpliktelser</b>                            |                |                |
|               | Inga                                                    |                |                |
| <b>Not 18</b> | <b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b> |                |                |
|               | Inga händelser av vikt finns att notera                 |                |                |

Tullinge 11/5 2021  
Alexandra Jägerström  
Ashti Barhoon  
John-Erik Sjöberg  
Martin Lager  
Nils Press

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-

05-21  
Jörgen Götehed  
Charlie Lundqvist

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhagen i Tullinge, org.nr. 769606-8159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhagen 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 Norrhagen 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 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.

Tullinge den 21 / 5 2021

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Charlie Lundkvist  
Av föreningen vald revisor