



## HSB Brf Norrhagen i Tullinge



# ÅRSREDOVISNING 2019



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 Norrhagen i Tullinge

Org.nr. 769606-8159

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**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 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 i Botkyrka kommun 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 kvm       |
| 26    | förråd                 |                 |
| 14    | p-platser              |                 |

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 29 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

#### Styrelse

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Ann Grimbrandt    | ordförande                      |
| John-Erik Sjöberg | sekreterare                     |
| Anna Ohlson       | ledamot (avgått under året)     |
| Paula Tenwall     | ledamot                         |
| Leif Emmoth       | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

Suppleant Alexandra Jägerström har från 2019-12-23 gått in och ersatt Anna Ohlson som flyttat. 

Revisor Tobias Berg har flyttat under 2019, Charlie Lundqvist har gått in som revisorsuppleant.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann Grimbrandt, Paula Tenwall, Alexandra Jägerström, Charlie Lundqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Tobias Berg med Charlie Lundqvist som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Johansson som ordförande, samt Sofia Boutsifakos (avflyttad under 2019)

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Har ej utsett någon.

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har för närvarande ingen studie- och fritidsverksamhet.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 129 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 120 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           |
| Com hem AB      | Kabel-tv               |
| Folksam         | Fastighetsförsäkringar |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

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

- Isolering av fasad

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar;

- Målning samt isolering av fasad
- Reparation av vattenskada

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under maj månad 2019.

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

År 2020 - Inga större underhåll är planerade.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 070 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 370 565 kr. Under året har föreningen amorterat 141 923 kr.

På grund av vattenskadad, målning och nya trappor tog föreningen även upp ett nytt lån om 2 000 000 kr.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga kända

### Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal har ingåtts under året.

### Aktiviteter

Städdag med avslutad grillning.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Sprutisolering av alla 3 fastigheterna är genomförd.

### Medlemsinformation

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29.

### Flerårsöversikt

|                                              | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr | 1 588  | 1 106 | 1 106 | 1 079 | 1 067 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | -185   | -270  | 378   | 135   | 76    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 1 070  | 1 070 | 1 070 | 1 049 | 1 029 |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 178    | 160   | 138   | 131   | 116   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 149    | 196   | 215   | 232   | 313   |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr    | 10 749 | 9 449 | 9 558 | 9 667 | 9 776 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr          | 1 076  | 1 349 | 1 189 | 1 012 | 883   |
| Soliditet %                                  | 49,2   | 52,7  | 52,7  | 51,9  | 51,4  |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                   | 177    | 291   | 458   | 282   | 253   |
| Räntekänslighet                              | 10     | 9     | 9     | 9     | 10    |

**Förändring i eget kapital**

|                              | Insatser   | Uppl.    | Yttre uh  | Balanserat | Årets    | Totalt     |
|------------------------------|------------|----------|-----------|------------|----------|------------|
|                              |            | avgifter | fond      | resultat   | resultat |            |
| Belopp vid årets ingång      | 14 228 998 | 0        | 1 348 639 | 37 924     | -269 520 | 15 346 041 |
| <b>Resultatdisposition:</b>  |            |          |           |            |          |            |
| Reservering till yttre fond  |            |          | 180 000   | -180 000   |          |            |
| Anspråktagande av yttre fond |            |          | -452 220  | 452 220    |          |            |
| Balanserat i ny räkning      |            |          |           | -269 520   | 269 520  |            |
|                              |            |          |           |            |          |            |
| Årets resultat               |            |          |           |            | -185 222 |            |
| Belopp vid årets slut        | 14 228 998 | 0        | 1 076 419 | 40 624     | -185 222 | 15 160 819 |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                   | 40 624          |
| Årets resultat                        | -185 222        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>-144 598</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll                   | -172 000        |
| Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 62 988          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                              | <b>-253 610</b> |

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                     |        | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |        |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                            | Not 2  | 1 587 780                        | 1 582 075                        |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3  | 56 967                           | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |        | <b>1 644 747</b>                 | <b>1 582 075</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |        |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                            | Not 4  | -992 405                         | -799 321                         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5  | -62 005                          | -52 777                          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6  | -62 988                          | -452 220                         |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7  | -124 116                         | -32 299                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8  | -374 633                         | -232 789                         |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9  | 0                                | -1 520                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |        | <b>-1 616 146</b>                | <b>-1 570 926</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |        | <b>28 601</b>                    | <b>11 149</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |        |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |        | 162                              | 58                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |        | -213 220                         | -280 727                         |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 10 | -765                             | 0                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |        | <b>-213 823</b>                  | <b>-280 669</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |        | <b>-185 222</b>                  | <b>-269 520</b>                  |

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

**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|        |            |            |  |
|--------|------------|------------|--|
| Not 11 | 29 793 989 | 28 040 953 |  |
|        | 29 793 989 | 28 040 953 |  |

*Summa materiella anläggningstillgångar*
*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |     |     |  |
|--------|-----|-----|--|
| Not 12 | 500 | 500 |  |
|        | 500 | 500 |  |

*Summa finansiella anläggningstillgångar*
**Summa anläggningstillgångar**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 29 794 489 | 28 041 453 |
|--|------------|------------|

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

|  |       |       |
|--|-------|-------|
|  | 1 223 | 1 138 |
|--|-------|-------|

Kundfordringar

|  |   |       |
|--|---|-------|
|  | 0 | 3 949 |
|--|---|-------|

Avräkningskonto HSB

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | 823 778 | 987 679 |
|--|---------|---------|

Övriga kortfristiga fordringar

|  |        |       |
|--|--------|-------|
|  | 64 743 | 6 194 |
|--|--------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |           |           |  |
|--------|-----------|-----------|--|
| Not 13 | 154 658   | 67 472    |  |
|        | 1 044 402 | 1 066 432 |  |

*Summa kortfristiga fordringar*
**Summa omsättningstillgångar**

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 1 044 402 | 1 066 432 |
|--|-----------|-----------|

**Summa tillgångar**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 30 838 891 | 29 107 885 |
|--|------------|------------|

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser                         | 14 228 998        | 14 228 998        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 076 419         | 1 348 639         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>15 305 417</b> | <b>15 577 637</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat             | 40 624          | 37 924          |
| Årets resultat                  | -185 222        | -269 520        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-144 598</b> | <b>-231 596</b> |

### Summa eget kapital

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>15 160 819</b> | <b>15 346 041</b> |
|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 11 199 553        | 10 625 311        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 199 553</b> | <b>10 625 311</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 4 171 012        | 2 887 177        |
| Leverantörsskulder                           |        | 118 516          | 49 970           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 1 328            | 16 210           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 300              | 4 094            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 187 363          | 179 082          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 478 519</b> | <b>3 136 533</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>15 678 072</b> | <b>13 761 844</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>30 838 891</b> | <b>29 107 885</b> |
|-------------------|-------------------|

## 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 107 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.

### 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

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. 

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 530 468                | 1 530 468                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 50 400                   | 50 400                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 6 492                    | 872                      |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 420                      | 335                      |
|       |                                                                      | <b>1 587 780</b>         | <b>1 582 075</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                | 56 967                   | 0                        |
|       |                                                                      | <b>56 967</b>            | <b>0</b>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -300 702                 | -80 197                  |
|       | El                                                                   | -211 588                 | -187 391                 |
|       | Vatten                                                               | -43 057                  | -41 291                  |
|       | Renhållning                                                          | -23 300                  | -24 283                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -24 730                  | -24 313                  |
|       | Obligatoriska besiktningar                                           | 0                        | -56 413                  |
|       | Serviceavtal                                                         | -30 624                  | -39 680                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -152 379                 | -135 502                 |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -129 263                 | -144 571                 |
|       | Försäkringar                                                         | -31 426                  | -28 569                  |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -35 802                  | -34 762                  |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -9 534                   | -2 349                   |
|       |                                                                      | <b>-992 405</b>          | <b>-799 321</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -8 988                   | -9 200                   |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -9 771                   | 0                        |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -987                     | -1 661                   |
|       | Konsulter                                                            | -15 250                  | -9 100                   |
|       | Förbrukningsinventarier                                              | 0                        | -5 270                   |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -14 220                  | -14 220                  |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -12 789                  | -13 326                  |
|       |                                                                      | <b>-62 005</b>           | <b>-52 777</b>           |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                 | 0                        | -14 938                  |
|       | Underhåll installationer                                             | -39 313                  | 0                        |
|       | Underhåll huskropp utvändigt                                         | 0                        | -137 207                 |
|       | Underhåll tak                                                        | 0                        | -287 475                 |
|       | Underhåll mark och utemiljö                                          | -23 675                  | -12 600                  |
|       |                                                                      | <b>-62 988</b>           | <b>-452 220</b>          |
| Not 7 | Personalkostnader                                                    |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -87 321                  | -21 804                  |
|       | Övriga arvoden                                                       | -6 000                   | -2 200                   |
|       | Övriga personalkostnader                                             | -666                     | 0                        |
|       | Revisionsarvode                                                      | -3 000                   | -1 100                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -27 129                  | -7 195                   |
|       |                                                                      | <b>-124 116</b>          | <b>-32 299</b>           |

|               |                                  |                 |                 |
|---------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 8</b>  | <b>Avskrivningar</b>             |                 |                 |
|               | Byggnader                        | -374 633        | -232 789        |
|               |                                  | <u>-374 633</u> | <u>-232 789</u> |
| <b>Not 9</b>  | <b>Övrig rörelsekostnader</b>    |                 |                 |
|               | Övriga rörelsekostnader          | 0               | -1 520          |
|               |                                  | <u>0</u>        | <u>-1 520</u>   |
| <b>Not 10</b> | <b>Övriga finansiella poster</b> |                 |                 |
|               | Aviavgifter bank                 | -765            | 0               |
|               |                                  | <u>-765</u>     | <u>0</u>        |

*[Signature]*

|        |                                                 |         |            |           |            |            |
|--------|-------------------------------------------------|---------|------------|-----------|------------|------------|
| Not 11 | Byggnader och mark                              |         |            |           | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|        | Ackumulerade anskaffningsvärden                 |         |            |           |            |            |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader            |         |            |           | 21 682 728 | 21 682 728 |
|        | Årets investering byggnader                     |         |            |           | 2 127 670  | 0          |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                 |         |            |           | 8 213 500  | 8 213 500  |
|        | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |         |            |           | 32 023 898 | 29 896 228 |
|        | Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |         |            |           |            |            |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                |         |            |           | -1 855 275 | -1 622 487 |
|        | Årets avskrivningar byggnader                   |         |            |           | -374 633   | -232 789   |
|        | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |         |            |           | -2 229 909 | -1 855 275 |
|        | Utgående bokfört värde                          |         |            |           | 29 793 989 | 28 040 953 |
|        | Bokförda värden byggnader                       |         |            |           | 21 580 489 | 19 827 453 |
|        | 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 | 17 800 000 |
|        |                                                 |         | 16 800 000 | 4 680 000 | 21 480 000 | 17 800 000 |

|        |                                        |  |  |  |     |     |
|--------|----------------------------------------|--|--|--|-----|-----|
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |  |  |  |     |     |
|        | Medlemsandel HSB                       |  |  |  | 500 | 500 |
|        |                                        |  |  |  | 500 | 500 |

|        |                                                     |  |  |  |         |        |
|--------|-----------------------------------------------------|--|--|--|---------|--------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |  |  |  |         |        |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |  |  | 154 658 | 67 472 |
|        |                                                     |  |  |  | 154 658 | 67 472 |

|        |                                                |              |           |            |            |                      |
|--------|------------------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                    |              |           |            |            |                      |
|        | Låneinstitut                                   | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Swedbank Hypotek AB                            |              | 1,18%     | 2024-10-25 | 2 000 000  | 0                    |
|        | Swedbank Hypotek AB                            |              | 1,83%     | 2020-12-22 | 4 062 300  | 46 800               |
|        | Swedbank Hypotek AB                            |              | 1,52%     | 2022-09-23 | 4 660 927  | 54 356               |
|        | Swedbank Hypotek AB                            |              | 1,51%     | 2021-09-24 | 1 902 084  | 54 356               |
|        | Swedbank Hypotek AB                            |              | 0,89%     | 2024-09-25 | 2 745 254  | 0                    |
|        |                                                |              |           |            | 15 370 565 | 155 512              |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del |              |           |            |            | 11 199 553           |
|        | Ställda säkerheter                             |              |           |            |            |                      |
|        | Fastighetsinteckning                           |              |           |            | 15 600 000 | 15 600 000           |
|        | varav i eget förvar                            |              |           |            | 0          | 0                    |
|        | Summa ställda säkerheter                       |              |           |            | 15 600 000 | 15 600 000           |

|        |                             |  |  |  |       |        |
|--------|-----------------------------|--|--|--|-------|--------|
| Not 15 | Aktuell skatteskuld         |  |  |  |       |        |
|        | Årets beräknade skatteskuld |  |  |  | 1 328 | 16 210 |
|        |                             |  |  |  | 1 328 | 16 210 |

|        |                             |  |  |  |     |       |
|--------|-----------------------------|--|--|--|-----|-------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder |  |  |  |     |       |
|        | Övriga kortfristiga skulder |  |  |  | 300 | 4 094 |
|        |                             |  |  |  | 300 | 4 094 |

| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 24 654         | 24 576         |
| Upplupna räntekostnader                             | 35 889         | 19 208         |
|                                                     | 0 000          | 0 000          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 102 366        | 109 447        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 454         | 16 651         |
|                                                     | <u>187 363</u> | <u>179 082</u> |

#### Not 19 Eventualförpliktelser

Inga

#### Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Tullinge 2 / 4 2020

  
Paula Tenwall

  
Ann-Gunnel

  
Alexandra Jägerskiöld  
Tjänstgörande suppleant

  
John-Erik Sjöberg

  
Leif Emmoth

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-



Charlie Lundqvist  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Jörgen Götehed

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 år 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 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. 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*.
- 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 år 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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.

Stockholm den 6/4 2020



**Jörgen Götehed**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Charlie Lundqvist

Av föreningen vald revisor





## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar 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.

## 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 omförelse 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

