



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrgården i Tullinge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrgården i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 769607-3217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lobelian 1	2008-01-01	2008

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2788
39	p-platser	0
<b>Totalt 79 objekt</b>		<b>2788</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Thellner	Ordförande	2022-05-28	
Mikael Thellner	Ledamot	2021-06-14	
Tommie Tvedahl	Ordförande	2020-07-16	2022-05-28
Marianne Molander	Ledamot	2016-05-15	
Helene Cederström	Ledamot	2022-05-28	
Jessica Strand	Ledamot	2022-05-28	
Jenny Lindkvist	Ledamot	2019-06-14	2022-05-28
Daniel Lind	Ledamot	2021-06-14	2022-05-28
Monika Toth	Ledamot	2022-05-28	
Karl Stagnell	Ledamot	2022-05-28	
Kobin Juvencius	Ledamot	2021-06-14	2022-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Cederström  
Jessica Strand, Mikael Thellner

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Helene Cederström, Mikael Thellner, Jenny Lindkvist, Daniel Lind, Monika Toth, Tommie Tvedahl, Karl Stagnell, Kobin Juvencius.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Marianne Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Johan Brandes (sammankallande), samt Daniel Lind, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 19 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-12-02.

Under året har detta genomförts:

- \* Installation och driftsättning av 8 laddstolpar. 3 laddstolpar är i drift.
- \* Under år 2021 slipades och oljades trapporna. Det arbetat har kompletterats och är nu klart.
- \* En injustering av värmesystemet påbörjats. Den kommer att färdigställas under 2023.
- \* Tecknat abonnemang om rengöring av sopkärlen.
- \* Stampsplning.

- \* OVK.
- \* Lägenhetstillsyn.
- \* Delavbetalning på två av föreningens bolån.

Fritidskommitten har genomfört följande aktiviteter:

- \* Vårstädning
- \* Sommarfika
- \* Höststädning
- \* Glöggmys

Under 2023 planeras för:

- \* Rengöring av ventilationskanaler.
- \* Inoljning av pelare.
- \* Flytta av soptunnor.
- \* Uppgradering av gemensamma sittytor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	313	371	386	374	374
Skuldsättning, kr/kvm	7 259	7 664	8 194	8 213	8 233
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	206	192	179	174	175
Driftskostnad, kr/kvm	562	417	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	879	879	879	879	879
Totala intäkter, kr/kvm	934	932	933	933	931
Nettoomsättning, tkr	2 603	2 598	2 601	2 602	2 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	-207	201	-297	294	304
Soliditet, %	72	71	69	69	69

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	51 307 000	0	0	51 307 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 339 351	0	-18 156	1 321 195
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>52 646 351</b>	<b>0</b>	<b>-18 156</b>	<b>52 628 195</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	17 315	200 674	18 156	236 145
Årets resultat, kr	200 674	-200 674	-207 226	-207 226
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>217 989</b>	<b>0</b>	<b>-189 070</b>	<b>28 919</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>52 864 340</b>	<b>0</b>	<b>-207 226</b>	<b>52 657 114</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 156 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	217 989
Årets resultat, kr	-207 226
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 156
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>28 919</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>28 919</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 602 739	2 597 823
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 602 739</b>	<b>2 597 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 343 944	-1 162 341
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 320	-62 305
Underhåll enligt plan	Not 5	-248 156	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-138 832	-126 056
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-831 754	-834 841
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 614 006</b>	<b>-2 185 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 267</b>	<b>412 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 143	4 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 371	-194 676
Övriga finansiella poster	Not 8	-730	-21 112
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 959</b>	<b>-211 606</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-207 226</b>	<b>200 674</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	69 462 670	70 288 814
Pågående nyanläggningar	Not 10	123 745	0
Inventarier och installationer	Not 11	7 989	13 598
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 594 404</b>	<b>70 302 413</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 594 904</b>	<b>70 302 913</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 072	0
Avräkningskonto HSB		538 321	3 528 332
Övriga kortfristiga fordringar		5 790	32 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	80 642	114 061
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>628 824</b>	<b>3 675 260</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 200 000	700 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 200 000</b>	<b>700 000</b>
Bank	Not 15	13 934	13 934
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 934</b>	<b>13 934</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 842 758</b>	<b>4 389 194</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>73 437 662</b>	<b>74 692 107</b>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	51 307 000	51 307 000	
Fond för yttre underhåll	1 321 195	1 339 351	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>52 628 195</b>	<b>52 646 351</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	236 145	17 315	
Årets resultat	-207 226	200 674	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>28 919</b>	<b>217 989</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 657 114</b>	<b>52 864 340</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	11 167 322
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 167 322</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 237 282	10 200 000
Leverantörsskulder		194 095	119 474
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 131	31 945
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	346 040	309 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 780 548</b>	<b>10 660 445</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 780 548</b>	<b>21 827 767</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>73 437 662</b>	<b>74 692 107</b>

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

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**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.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

**Markanläggningar**

Avskrivning inventarier sker linjärt över 16 år.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**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 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 450 292	2 450 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	144 000	141 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 206	5 468
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	241	463
		<b>2 602 739</b>	<b>2 597 823</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-111 481	-96 303
	El	-57 719	-42 544
	Uppvärmning	-371 257	-360 673
	Vatten	-144 033	-131 572
	Renhållning	-109 808	-83 045
	TV, bredband, iptelefoni	-85 271	-84 512
	Serviceavtal	-750	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-196 625	-148 723
	Förvaltningskostnader	-122 454	-95 156
	Försäkringar	-48 716	-46 396
	Fastighetsskatt	-60 760	-58 360
	Övriga driftskostnader	-35 069	-15 056
		<b>-1 343 944</b>	<b>-1 162 341</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 000	-13 325
	Kostnader överlåtelse och pant	-9 164	-5 006
	Föreningsverksamhet	0	-3 997
	Kontorsutrustning och -material	0	-3 247
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 541
	Förbrukningsinventarier	0	-701
	Medlemsavgifter HSB	-20 800	-20 800
	Stämma och styrelse	-10 356	-13 688
		<b>-51 320</b>	<b>-62 305</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-77 000	0
	Underhåll installationer	-171 156	0
		<b>-248 156</b>	<b>0</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-93 296	-85 952
	Övriga arvoden	-12 000	-12 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-29 536	-24 104
		<b>-138 832</b>	<b>-126 056</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-803 024	-806 111
	Markanläggningar	-23 121	-23 121
	Inventarier	-5 609	-5 609
		<b>-831 754</b>	<b>-834 841</b>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgift	-730	-21 112
		<b>-730</b>	<b>-21 112</b>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 950 101	67 950 101			
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 932 000	8 932 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	676 406	676 406			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 558 507</b>	<b>77 558 507</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 732 011	-5 925 901			
	Årets avskrivningar byggnader	-803 024	-806 111			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-537 681	-514 560			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-23 121	-23 121			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 095 837</b>	<b>-7 269 693</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>69 462 670</b>	<b>70 288 814</b>			
	Bokförda värden byggnader	60 415 066	61 218 090			
	Bokförda värden mark	8 932 000	8 932 000			
	Bokförda värden markanläggningar	115 604	138 725			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Lobelian 1				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	2008	46 000 000	12 600 000	58 600 000	42 600 000
			<b>46 000 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>58 600 000</b>	<b>42 600 000</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Årets Investering	123 745	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	123 745	0
Not 11	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	221 099	211 411
	Årets investeringar	0	9 688
	Utgående anskaffningsvärden	221 099	221 099
	Ingående avskrivningar	-207 501	-201 891
	Årets avskrivningar	-5 609	-5 609
	Utgående avskrivningar	-213 110	-207 501
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 989</b>	<b>13 598</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna ränteintäkter	12 381	426
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 261	113 635
		<b>80 642</b>	<b>114 061</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

Placering HSB 3 mån	1 700 000	700 000
Placering HSB 12 mån	1 500 000	0
	<b>3 200 000</b>	<b>700 000</b>

**Not 15 Bank**

Nordea	13 934	13 934
	<b>13 934</b>	<b>13 934</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,80%	2023-09-20	5 850 000	0
Nordea Hypotek AB	2,67%	2023-08-17	5 820 000	0
Nordea Hypotek AB	2,60%	2023-11-02	3 250 000	100 000
Nordea Hypotek AB	0,85%	2023-12-20	5 317 322	0
			<b>20 237 282</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>20 237 282</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 737 282
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

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

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 131	31 945
	<b>3 131</b>	<b>31 945</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 100	58 542
Upplupna räntekostnader	54 441	29 142
Upplupen revision	11 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 499	209 842
	<b>346 040</b>	<b>309 026</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser att nämna.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

.....  
Helene Cederström

.....  
Jessica Strand

.....  
Karl Stagnell

.....  
Marianne Molander

.....  
Mikael Thellner

.....  
Monika Toth

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....  
Marianne Löfgren  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Jörgen Götehed  
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Löfgren  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Norrgården i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL THELLNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 13:07:55



**KARL STAGNELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:19:43



**MONIKA TOTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 22:13:08



**JESSICA STRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:47:14



**MARIANNE MOLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:44:42



**HELENE CEDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:53:04



**MARIANNE LÖFGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:14:38



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:03:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Norrgården i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIANNE LÖFGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 14:12:06



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:04:51



# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.