



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrhagen i Tullinge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrhagen i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 769606-8159 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 2007-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrhagen 1 I	2005-06-30	2004

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
14	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1430
<b>Totalt 40 objekt</b>		<b>1430</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
John-Erik Sjöberg	Ordförande	2020-07-14	
Ashti Barhoon	Ledamot	2020-07-01	
Martin Lager	Ledamot	2020-07-14	2022-08-30
Andreas Areskär	Ledamot	2022-08-30	
Nils Press	Ledamot	2020-07-14	
Alexandra Jägerström	Ledamot	2020-02-11	
Sara Plogfeldt	Suppleant	2020-07-14	2022-08-30
Viktor Christiansen	Suppleant	2022-08-30	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John-Erik Sjöberg

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Martin Lager, John-Erik Sjöberg, Andreas Areskär, Nils Press, Alexandra Jägerström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

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

Valberedning har varit: Anders Johansson sammankallande, David Manly valberedningsledamot, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 14 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-12.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	297	316	327	177	291
Skuldsättning, kr/kvm	10 432	10 541	10 640	10 749	9 449
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	188	164	147	178	160
Driftskostnad, kr/kvm	587	674	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	1 070	1 070	1 070	1 070
Totala intäkter, kr/kvm	1 120	1 110	1 112	1 110	1 106
Nettoomsättning, tkr	1 602	1 588	1 591	1 588	1 582
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	-95	92	-185	-270
Soliditet, %	50	46	50	49	53

### 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	14 228 998	0	0	14 228 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 327 431	-29 181	0	1 298 250
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 556 429</b>	<b>-29 181</b>	<b>0</b>	<b>15 527 248</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-303 156	-166 924	29 181	-440 898
Årets resultat, kr	-166 924	166 924	50 306	50 306
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-470 080</b>	<b>0</b>	<b>79 487</b>	<b>-390 592</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 086 349</b>	<b>-29 181</b>	<b>79 487</b>	<b>15 136 656</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 181 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-440 898
Årets resultat, kr	50 306
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-390 592</b>

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

Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-615 592</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	<u>1 602 162</u>	<u>1 587 528</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 602 162</b>	<b>1 587 528</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-843 508	-781 994
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 373	-45 183
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-244 181
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-75 016	-120 043
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-374 634</u>	<u>-374 634</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 327 530</b>	<b>-1 566 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>274 632</b>	<b>21 493</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 504	562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 930	-188 124
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>-900</u>	<u>-855</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 326</b>	<b>-188 417</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 306</b>	<b>-166 924</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 670 089	29 044 722
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 670 089</b>	<b>29 044 722</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 670 589</b>	<b>29 045 222</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 689 231	1 253 683
Övriga kortfristiga fordringar		67 072	67 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 952	108 653
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 841 255</b>	<b>1 429 339</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 841 255</b>	<b>1 429 339</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 511 844</b>	<b>30 474 561</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 228 998	14 228 998
Fond för yttre underhåll		1 298 250	1 327 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 527 248</b>	<b>15 556 429</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-440 898	-303 156
Årets resultat		50 306	-166 924
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-390 592</b>	<b>-470 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 136 656</b>	<b>15 086 350</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 762 106	10 419 759
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 762 106</b>	<b>10 419 759</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	155 512	4 653 371
Leverantörsskulder		156 991	81 757
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 062	3 460
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	48 619	5 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	247 897	224 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>613 081</b>	<b>4 968 452</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 375 187</b>	<b>15 388 211</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 511 844</b>	<b>30 474 561</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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 104 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planenligt 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 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 1 519 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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 545 876	1 530 468
	Hysesintäkt garage och bilplatser	50 400	50 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 528	6 420
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	358	240
		<b>1 602 162</b>	<b>1 587 528</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-63 687	-54 824
	El	-212 699	-228 450
	Vatten	-56 614	-47 869
	Renhållning	-27 289	-35 353
	TV, bredband, iptelefoni	-26 395	-25 638
	Obligatoriska besiktningar	-44 888	0
	Serviceavtal	-44 592	-30 588
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-140 168	-137 113
	Förvaltningskostnader	-141 620	-137 310
	Försäkringar	-39 202	-37 335
	Fastighetsskatt	-39 497	-37 934
	Övriga driftskostnader	-6 857	-9 579
		<b>-843 508</b>	<b>-781 994</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 600	-9 600
	Kostnader överlåtelse och pant	-2 428	-7 399
	Föreningsverksamhet	0	-243
	Kontorsutrustning och -material	0	-939
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 002
	Medlemsavgifter HSB	-14 220	-14 220
	Stämma och styrelse	-8 125	-11 781
		<b>-34 373</b>	<b>-45 183</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-100 431
	Underhåll övrigt	0	-143 750
		<b>0</b>	<b>-244 181</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-48 492	-75 956
	Övriga arvoden	-6 000	-7 500
	Revisionsarvode	-4 500	-9 000
	Sociala avgifter	-16 024	-27 587
		<b>-75 016</b>	<b>-120 043</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-374 634	-374 634
		<b>-374 634</b>	<b>-374 634</b>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella poster	-900	-855
		<b>-900</b>	<b>-855</b>

Not 9	Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		23 810 398	23 810 398		
	Ingående anskaffningsvärde mark		8 213 500	8 213 500		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>32 023 898</b>	<b>32 023 898</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader		-2 979 176	-2 604 542		
	Årets avskrivningar byggnader		-374 634	-374 634		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-3 353 809</b>	<b>-2 979 176</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>28 670 089</b>	<b>29 044 722</b>		
	Bokförda värden byggnader		20 456 589	20 831 222		
	Bokförda värden mark		8 213 500	8 213 500		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Norrhagen 1				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	2005	22 600 000	6 800 000	29 400 000	21 480 000
			<b>22 600 000</b>	<b>6 800 000</b>	<b>29 400 000</b>	<b>21 480 000</b>

Not 10	Inventarier och installationer		2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		7 104	7 104
	Utgående anskaffningsvärden		7 104	7 104
	Ingående avskrivningar		-7 104	-7 104
	Utgående avskrivningar		-7 104	-7 104
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2022-12-31	2021-12-31
	Medlemsandel HSB		500	500
			<b>500</b>	<b>500</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-12-31	2021-12-31
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 952	108 653
			<b>84 952</b>	<b>108 653</b>

Not 13	Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Swedbank Hypotek AB		4,14%	2027-09-24	4 497 859	54 356
	Swedbank Hypotek AB		1,21%	2026-09-25	1 752 605	54 356
	Swedbank Hypotek AB		0,89%	2024-09-25	2 745 254	0
	Swedbank Hypotek AB		1,18%	2024-10-25	2 000 000	0
	Swedbank Hypotek AB		1,39%	2029-06-20	3 921 900	46 800
					<b>14 917 618</b>	<b>155 512</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 762 106**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 622 048  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 140 058

<b>Ställda säkerheter</b>	Botkyrka Norrhagen 1		
Fastighetsinteckning		15 600 000	15 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>15 600 000</u>	<u>15 600 000</u>

<b>Not 14 Aktuell skatteskuld</b>			
Årets beräknade skatteskuld		4 062	3 460
		<u>4 062</u>	<u>3 460</u>

<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Personalens källskatt		15 300	0
Arbetsgivaravgifter		16 024	0
Övriga kortfristiga skulder		17 295	5 765
		<u>48 619</u>	<u>5 765</u>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		42 110	41 163
Upplupna räntekostnader		61 931	34 943
Upplupen revision		9 600	9 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror		123 981	120 593
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 275	17 800
		<u>247 897</u>	<u>224 099</u>

<b>Not 17 Eventualförpliktelser</b>			
Inga			

<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b>			
Inga väsentliga händelser att notera			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Alexandra Jägerström

.....  
Andreas Areskär

.....  
Ashti Barhoon

.....  
John-Erik Sjöberg

.....  
Nils Press

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....  
Lundqvist Charlie  
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 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 Norrhagen 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

Charlie Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**JOHN-ERIK SJÖBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 12:07:02



**ASHTI BARHOON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:43:11



**ANDREAS ARESKÄR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:24:49



**NILS PRESS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:28:06



**VIKTOR CHRISTIANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:44:21



**CHARLIE LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:47:27



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:55:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**CHARLIE LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:46:03



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:56:36

