



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norrhöjden i Upplands Bro med säte i Upplands-Bro org.nr. 717000-0959 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Bro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängens Kyrkby 2:106	1963-10-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8981
19	lokaler inkl. förråd	181
10	garageplatser	190
59	p-platser	0
Totalt 231 objekt		9352

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 46 st 2 rok, 49 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Zoran Celper	Ordförande	2022-06-21	
Bo Frögeli	Ordförande	2012-05-09	2022-06-21
Lillan Halling	Ledamot	2021-05-30	
Rolf Larsson	Ledamot	2021-05-30	2022-06-21
Camilla Suneson	HSB-ledamot	2016-04-28	
Stefan Hedegran	Ledamot	2022-06-21	2022-11-16
Mattias Falk	Ledamot	2018-05-12	2022-06-21
Karolina Skarman	Ledamot	2022-06-21	
Mattias Lundberg	Ledamot	2021-05-30	2022-06-21
Fredrik Östervall	Ledamot	2022-06-21	
Kevin Rudgård	Ledamot	2022-06-21	
Jenny Westberg	Suppleant	2021-05-30	2022-06-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Stefan Hedegran, avgick 2022-11-16

Kevin Rudgård, avgår 2023-03-31, p.g.a. flytt

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Lillan Halling, Zoran Celper, Rolf Larsson, Bo Frögeli, Mattias Falk, Kevin Rudgård.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Aram Mäkivierikko med Britt-Marie Wermtun som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Rolf Larsson (sammankallande), Anita Dawson och Kenny Holm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 32 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Årets underhållstillsyn har genomförts tillsammans med förvaltaren den 2022-09-09.

Genomförda större underhåll och investeringar:

Årtal	Ändamål
2017-2018	Stambyte
2018	Trappbelysning
2019	Balkongbyte

Händelser under året

Garageportar och källardörrar har målats om.

Cyklar utan ägare har inventerats och flyttat från våra källarutrymmen.

Aimo park har anlitats för att hålla ordning på våra parkeringsytor. Tjänsten är kostnadsfri för föreningen.

"Värmex" har anlitats för att byta radiatorventiler och stamventiler på värmesystem samt injustering av hela värmesystemet.

Slutlig injustering görs i början av 2023.

Balkonger – rättelse av anmälda felaktigheter är utförda.

Takläckage på Ringvägen 14 är åtgärdad.

Lokalen på Knektvägen 1 är uthyrd.

Telias mast på Ringvägen 14 m.a.p. el förbrukning och debitering av denna är föremål för undersökning.

Planerade underhåll och investeringar

Årtal	Ändamål
2023	Slutförande av energibesparande åtgärder såsom byte av samtliga termostater
2023	Byte/ uppgradering av samtliga hissar
2023	Laddstolpar till elbilar
2023	Undersöka möjlighet till flera P-platser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 17 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	231	256	280	181	221
Skuldsättning, kr/kvm	7 200	7 164	7 271	7 378	7 085
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	7
Energikostnad, kr/kvm	242	237	181	211	267
Driftskostnad, kr/kvm	608	547	555	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	865	848	832	815	770
Totala intäkter, kr/kvm	907	874	916	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 649	8 378	8 651	7 968	7 597
Resultat efter finansiella poster, tkr	374	576	627	-96	533
Soliditet, %	16	16	15	13	18

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	976 315	0	0	976 315
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 666 901	0	-14 750	6 652 151
S:a bundet eget kapital, kr	7 643 216	0	-14 750	7 628 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 422 637	576 208	14 750	5 013 595
Årets resultat, kr	576 208	-576 208	373 741	373 741
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 998 845	0	388 491	5 387 336
S:a eget kapital, kr	12 642 061	0	373 741	13 015 802

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 750 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	5 013 595
Årets resultat, kr	373 741
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 387 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	5 387 336

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 649 159	8 377 786
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 611 928	-5 077 955
Övriga externa kostnader	Not 3	-143 657	-133 347
Planerat underhåll		0	-43 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-172 209	-178 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 745 564	-1 772 103
Summa rörelsekostnader		-7 673 359	-7 205 472
Rörelseresultat		975 800	1 172 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 402	7 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-626 461	-603 661
Summa finansiella poster		-602 059	-596 107
Årets resultat		373 741	576 207

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	74 115 064	75 789 190
Inventarier och maskiner	Not 8	357 187	428 625
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 273 308	0
		<u>75 745 558</u>	<u>76 217 815</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 745 558</u>	<u>76 217 815</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 760	6 212
Avräkningskonto HSB Stockholm		868 136	1 857 423
Övriga fordringar	Not 10	12 523	18 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	575 757	63 592
		<u>1 463 176</u>	<u>1 945 724</u>
Kassa och bank	Not 12	3 618 091	3 594 889
Summa omsättningstillgångar		<u>5 081 266</u>	<u>5 540 613</u>
Summa tillgångar		<u>80 826 825</u>	<u>81 758 427</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		976 315	976 315
Yttre underhållsfond		6 652 151	6 666 901
		<u>7 628 466</u>	<u>7 643 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 013 595	4 422 637
Årets resultat		373 741	576 207
		<u>5 387 336</u>	<u>4 998 845</u>
Summa eget kapital		<u>13 015 802</u>	<u>12 642 061</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	50 000 000	61 000 000
		<u>50 000 000</u>	<u>61 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 005 644	6 000 000
Leverantörsskulder		315 065	482 381
Skatteskulder		7 702	25 959
Fond för inre underhåll		152 374	160 491
Övriga skulder	Not 15	4 933	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 325 306	1 447 535
		<u>17 811 023</u>	<u>8 116 367</u>
Summa skulder		<u>67 811 023</u>	<u>69 116 367</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>80 826 825</u>	<u>81 758 427</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	373 741	576 207
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 745 564	1 772 103
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 119 305	2 348 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-506 738	140 448
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-310 988	135 999
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 301 579	2 624 757
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 273 308	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 273 308	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-994 356	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-994 356	-1 000 000
Årets kassaflöde	-966 085	1 624 757
Likvida medel vid årets början	5 452 312	3 827 554
Likvida medel vid årets slut	4 486 227	5 452 312

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 364 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 770 492	7 618 236
Individuell mätning el	357 579	370 460
Hyrer	326 079	291 781
Övriga intäkter	211 839	115 851
Bruttoomsättning	8 665 989	8 396 328
Avgifts- och hyresbortfall	-16 830	-18 542
	8 649 159	8 377 786
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 012 763	1 046 219
Reparationer	527 866	422 230
El	1 094 951	724 976
Uppvärmning	1 122 029	1 128 763
Vatten	361 292	360 163
Sophämtning	353 697	351 229
Fastighetsförsäkring	235 632	140 539
Kabel-TV och bredband	275 851	273 025
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	236 117	231 557
Förvaltningsarvoden	359 434	359 542
Övriga driftkostnader	32 297	39 712
	5 611 928	5 077 955
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	5 940	5 700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 446	678
Administrationskostnader	32 266	66 309
Extern revision	17 375	16 500
Konsultkostnader	16 470	0
Medlemsavgifter	44 160	44 160
	143 657	133 347
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	136 500	142 100
Revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	23 709	24 218
	172 209	178 318
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	871	2 140
Övriga ränteintäkter	23 531	5 415
	24 402	7 554
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	624 430	603 336
Övriga räntekostnader	2 031	325
	626 461	603 661

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	92 127 356	92 127 356
Anskaffningsvärde mark	649 600	649 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 776 956	92 776 956
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 987 766	-15 287 101
Årets avskrivningar	-1 674 126	-1 700 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 661 892	-16 987 766
Utgående bokfört värde	74 115 064	75 789 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 209 000	1 483 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	681 000	809 000
Summa taxeringsvärde	115 890 000	115 292 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	714 375	714 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	714 375	714 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-285 751	-214 313
Årets avskrivningar	-71 438	-71 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 188	-285 751
Bokfört värde	357 187	428 625
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 273 308	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 273 308	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 523	18 497
	12 523	18 497
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	575 757	63 592
	575 757	63 592

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
SBAB		3 450 655	3 427 778		
Swedbank		167 436	167 111		
		3 618 091	3 594 889		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31947057	1,05%	2026-03-13	10 000 000	0
SBAB	32582532	2,99%	2023-03-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	327177	1,39%	2023-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	367677	1,28%	2024-04-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	464695	0,64%	2025-12-01	21 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	467462	0,58%	2024-12-30	10 000 000	0
				66 000 000	1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				61 000 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				50 000 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				70 000 000	70 000 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Checkkredit Handelsbanken, beviljad kredit 50 000 kr				5 644	0
Kortfristig del av långfristig skuld				16 000 000	6 000 000
				16 005 644	6 000 000
Not 15 Övriga skulder					
Momsskuld				4 933	0
				4 933	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				58 818	57 273
Förutbetalda hyror och avgifter				756 013	721 534
Övriga upplupna kostnader				510 475	668 728
				1 325 306	1 447 535
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Stockholm, den			
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av			
.....			
Camilla Suneson	Fredrik Östervall	Karolina Skarman	
.....			
Kevin Rudgård	Lillan Halling	Stefan Hedegran	
.....			
Zoran Celper			
.....			
Vår revisionsberättelse har	- -	lämnats beträffande denna årsredovisning	
.....			
Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor		

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro, org.nr. 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro 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 och kassaflöde 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 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 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 Norrhöjden i Upplands Bro 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Aram Mäkiwieikko
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZORAN CELPER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:51:10



FREDRIK ÖSTERVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:44:54



LILLAN HALLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:32:25



KAROLINA SKARMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:35:12



STEFAN HEDEGRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 07:29:35



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 08:54:41



KEVIN RUDGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 09:59:46



ARAM MÄKIVIERIKKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:38:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:45:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARAM MÄKIVIERIKKO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:39:13



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:47:25



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 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.