



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrgården i Tullinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrgården i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769607-3217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 788
40	p-platser	0
Totalt 80 objekt		2 788

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	
Marianne Molander	Ledamot	2016-05-15	2023-05-30
Ann Tylestam	Ledamot	2023-05-16	
Helene Cederström	Ledamot	2022-05-28	2023-05-30
Jessica Strand	Ledamot	2022-05-28	
Madeleine Lennartsson	Ledamot	2023-05-30	2024-01-15
Monika Sandqvist	Ledamot	2022-05-28	
Karl Stagnell	Ledamot	2022-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeleine Fälleskog och Mikael Thellner.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helene Cederström, Jessica Strand, Mikael Thellner, Monika Sandqvist och Karl Stagnell.

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

Valberedning har varit: Daniel Lundström och Onur Kaya, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-01.

Av kassaflödesanalysen framgår att föreningen har ett negativt kassaflöde. Givet de löpande utgifterna gör föreningen ett litet överskott för 2023. Det negativa kassaflödet kommer av amortering på bolånen. Under ett antal år har föreningen gjort ett överskott men samtidigt inte amorterat på bolånen. Amorteringar genomförts i samband med omsättning av lån. Syftet med amorteringarna är att minska räntekostnaderna samt att sänka belåningsgraden. En lägre belåningsgrad kommer att underlätta att ta nya lån när det är dags för större framtida underhåll så som exempelvis stambyte.

Under året har detta genomförts:

* Färdigställande av injustering av värmesystem och byte av termostater.

* Inoljning av golv på balkonger och angränsande ytor

* Rengöring av ventilationskanaler skulle ha gjorts men kan skjutas på till nästa OVK.

* Löpande utskick med information har delats ut till medlemmarna.

Fritidskommiten arrangerat följande aktiviteter:

* Vårstädning med omplantering av buskar samt plantering av bla tulpanlökar.

* Loppis

* Höststädning

* Glöggmingel och trivselaktivitet med gran.

Under 2024 planeras för

* Höjning av månadsavgiften med 5%.

* Reparation av vissa balkonger med skadade brädor.

* Se över befintliga avtal med våra leverantörer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	313	371	386	374
Skuldsättning, kr/kvm	6 498	7 259	7 664	8 194	8 213
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 498	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	218	206	192	179	174
Årsavgifter, kr/kvm	879	879	879	879	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	934	932	933	933
Nettoomsättning, tkr	2 603	2 603	2 598	2 601	2 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	-572	-207	201	-297	294
Soliditet, %	74	72	71	69	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kr historiskt men historik har inte räknats fram. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Nytt nyckeltal från 2023, värdet är inte 0 kr historiskt men historik har inte räknats fram. Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 207 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

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	51 307 000	0	0	51 307 000
Underhållsfond, kr	1 321 195	0	-63 781	1 257 414
S:a bundet eget kapital, kr	52 628 195	0	-63 781	52 564 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	236 145	-207 226	63 781	92 700
Årets resultat, kr	-207 226	207 226	-571 822	-571 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 919	0	-508 041	-479 122
S:a eget kapital, kr	52 657 114	0	-571 822	52 085 292

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 313 781 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	28 919
Årets resultat, kr	-571 822
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	313 781
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-479 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-479 122

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 602 557	2 602 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 743	0
Summa Rörelseintäkter		2 610 300	2 602 739

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 573 014	-1 558 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 944	-85 325
Personalkostnader	Not 6	-164 345	-138 832
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-835 878	-831 754
Summa Rörelsekostnader		-2 693 181	-2 614 006

Rörelseresultat

-82 881 **-11 267**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 250	20 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 191	-216 101
Summa Finansiella poster		-488 941	-195 959

Resultat efter finansiella poster

-571 822 **-207 226**

Resultat före skatt

-571 822 **-207 226**

Årets resultat

-571 822 **-207 226**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	68 673 649	69 462 670
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	2 380	7 989
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	123 745
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		68 676 028	69 594 404

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**68 676 528** **69 594 904**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 072
Övriga kortfristiga fordringar		1 226 275	544 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	133 784	80 642
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 360 059	628 824

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	3 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	3 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	15 204	13 934
<i>Summa Kassa och bank</i>		15 204	13 934

Summa Omsättningstillgångar**2 075 263** **3 842 758****Summa Tillgångar****70 751 791** **73 437 662**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	51 307 000	51 307 000
Fond för yttre underhåll	1 257 414	1 321 195
Summa Bundet eget kapital	52 564 414	52 628 195

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	92 700	236 145
Årets resultat	-571 822	-207 226
Summa Ansamlad förlust	-479 121	28 919

Summa Eget kapital**52 085 292 52 657 114****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 850 000	0
Summa Långfristiga skulder		4 850 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 267 332	20 237 282
Leverantörsskulder		116 871	194 095
Skatteskulder		17 011	3 131
Övriga kortfristiga skulder		13 749	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	401 536	346 040
Summa Kortfristiga skulder		13 816 499	20 780 548

Summa Skulder**18 666 499 20 780 548****Summa Eget kapital och skulder****70 751 791 73 437 662**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -82 881 -11 267

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 835 878 831 754

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 835 878 831 754

Erhållen ränta 27 437 8 188

Erlagd ränta -491 884 -190 802

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

288 550 637 872

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -95 572 68 379

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -9 406 57 522

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -104 978 125 902

Kassaflöde från den löpande verksamheten

183 572 763 774

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 82 497 -123 745

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 82 497 -123 745

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 119 950 -1 130 040

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 119 950 -1 130 040

Årets kassaflöde

-1 853 880 -490 011

Likvida medel vid årets början **3 752 255 4 242 266**

Likvida medel vid årets slut **1 898 374 3 752 255**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 450 292	2 450 292
	Hyror garage och parkeringsplatser	144 900	145 200
	Hyror förbrukningsbaserad	859	0
	Övriga primära intäkter	7 406	8 447
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 603 457	2 603 939
	Hysesbortfall	-900	-1 200
	<i>Summa</i>	-900	-1 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 602 557	2 602 739
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	7 743	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 743	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-129 577	-152 431
	Snö och halk-bekämpning	-46 275	-44 944
	Reparationer	-50 360	-111 481
	Planerat underhåll	-313 781	-248 156
	Försäkringskostnader	-3 342	0
	El	-63 527	-57 719
	Uppvärmning	-392 832	-371 257
	Vatten	-152 378	-144 033
	Sophämtning	-95 359	-109 808
	Fastighetsförsäkring	-56 023	-48 716
	Kabel-TV och bredband	-84 880	-85 271
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 640	-60 760
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 041	-122 454
	Övriga driftkostnader	0	-1 064
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 573 014	-1 558 095

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 217	-28 050
	Administrationskostnader	-50 862	-11 628
	Extern revision	-11 750	-11 000
	Medlemsavgifter	-24 000	-20 800
	Föreningsverksamhet	-26 115	-10 356
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-3 490
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 944	-85 325
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-112 840	-93 296
	Revisionsarvode	-8 000	-4 000
	Övriga arvoden	-8 000	-12 000
	Sociala avgifter	-35 505	-29 536
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 345	-138 832
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-807 148	-803 024
	Avskrivning på markanläggning	-23 121	-23 121
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 609	-5 609
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-835 878	-831 754

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	Årets investeringar	41 248	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	77 599 755	77 558 507
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 095 837	-7 269 693
	Årets avskrivningar	-830 269	-826 144
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 926 106	-8 095 837
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 673 649	69 462 670
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	58 600 000	58 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 407 000	23 407 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	23 407 000	23 407 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	221 099	221 099
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	221 099	221 099
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-213 110	-207 501
	Årets avskrivningar	-5 609	-5 609
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-218 719	-213 110
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 380	7 989
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	123 745	0
	Årets investeringar	0	123 745
	Omklassificering till byggnad	-123 745	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	123 745

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 194 12 381

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

130 590 68 261

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

133 784 80 642

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

700 000 3 200 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

700 000 3 200 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

15 204 13 934

Summa Kassa och bank

15 204 13 934

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,51%	2024-11-04	3 250 000	0
Nordea Hypotek AB	4,63%	2024-08-19	5 700 000	120 000
Nordea Hypotek AB	4,68%	2025-09-17	4 850 000	0
Nordea Hypotek AB	4,46%	2024-12-20	4 317 322	0
			18 117 322	120 000

Långfristig del

4 850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

13 267 322

Kortfristig del

13 267 322

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

120 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

480 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,58%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	216 101	206 499
	Upplupna räntekostnader	69 748	54 441
	Övriga upplupna kostnader	115 687	85 100
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	401 536	346 040

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinge, org.nr. 769607-3217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinge för räkenskapsåret 2023. 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 2023 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 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 Bostadsrättsförening Norrgården i Tullinge för räkenskapsåret 2023 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. 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 revisionsssed 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 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-22 kl. 13:02:47



KARL STAGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:39:10



MONIKA SANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:24:25



ANN TYLESTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:23:58



JESSICA STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:13:42



MARIANNE LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:08:42



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:02:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-29 kl. 10:07:04



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:02:34



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.