



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Norrhagen i Tullinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Norrhagen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 769606-8159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrhagen 1	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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 430
Totalt 40 objekt		1 430

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	
Andreas Areskär	Ledamot	2022-08-30	
Nils Press	Ledamot	2020-07-14	
Alexandra Jägerström	Ledamot	2020-02-11	2023-03-22
Viktor Christiansen	Ledamot	2023-03-22	
Viktor Christiansen	Suppleant	2022-08-30	2023-03-22
Simon Maurice Bergman	Suppleant	2023-06-06	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Press och Andreas Areskär

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John-Erik Sjöberg, Andreas Areskär, Nils Press och Viktor Christiansen.

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

Valberedning har varit: Anders Johnsson och David Manly, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extrastämmorna hölls 2023-09-19 respektive 2023-11-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar: Konvertering av elstolpe till laddstolpar, 6 st. Stamspolning.

Föreningen har under extra stämman (2023-11-23) beslutat om att införa IMD.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal Åtgärd Belopp i tusental kronor

2024 Byte av Bergvärmepump 500 tkr

2024 Underhållning av Balkong/Loft 200 tkr

2025 Byte av takfläktar 175 tkr

2026 Takunderhållning 700 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	92	297	316	327	177
Skuldsättning, kr/kvm	10 323	10 432	10 541	10 640	10 749
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 323	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	432	188	164	147	178
Årsavgifter, kr/kvm	1 189	1 081	1 070	1 070	1 070
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 277	1 120	1 110	1 112	1 110
Nettoomsättning, tkr	1 756	1 602	1 588	1 591	1 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	-244	50	-95	92	-185
Soliditet, %	50	50	46	50	49

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

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta.

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 from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

Totala intäkter, kr/kvm: 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 92kr/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 8 %

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	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	1 298 250	0	225 000	1 546 250
S:a bundet eget kapital, kr	15 527 248	0	225 000	15 775 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-440 898	50 306	-225 000	-638 592
Årets resultat, kr	50 306	-50 306	-243 572	-243 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-390 592	0	-468 572	-882 164
S:a eget kapital, kr	15 136 656	0	-243 572	14 893 084

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-615 592
Årets resultat, kr	-243 572
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-859 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 107 164

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	1 756 002	1 602 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 913	0
Summa Rörelseintäkter		1 825 915	1 602 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 247 357	-837 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 151	-40 539
Personalkostnader	Not 6	-90 920	-75 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-374 634	-374 634
Summa Rörelsekostnader		-1 764 062	-1 327 530
Rörelseresultat		61 853	274 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 628	1 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 053	-225 830
Summa Finansiella poster		-305 425	-224 326
Resultat efter finansiella poster		-243 572	50 306
Resultat före skatt		-243 572	50 306
Årets resultat		-243 572	50 306

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	28 295 455	28 670 089
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	120 460	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 415 915	28 670 089

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**28 416 415 28 670 589**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		1 524 354	1 756 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 186	84 952
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 616 540	1 841 255

Summa Omsättningstillgångar**1 616 540 1 841 255****Summa Tillgångar****30 032 955 30 511 844**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 228 998	14 228 998
Fond för yttre underhåll	1 546 250	1 298 250
Summa Bundet eget kapital	15 775 248	15 527 248

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-638 592	-440 898
Årets resultat	-243 572	50 306
Summa Ansamlad förlust	-882 163	-390 592

Summa Eget kapital

14 893 084	15 136 656
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 016 852	14 762 106
Summa Långfristiga skulder		10 016 852	14 762 106

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 745 254	155 512
Leverantörsskulder		100 749	156 991
Skatteskulder	Not 13	3 563	4 062
Övriga kortfristiga skulder		0	48 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	273 453	247 897
Summa Kortfristiga skulder		5 123 019	613 081

Summa Skulder

15 139 871	15 375 187
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

30 032 955	30 511 844
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	61 853	274 632
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	374 634	374 634
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

374 634	374 634
----------------	----------------

Erhållen ränta	3 628	1 504
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-313 044	-198 842
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

127 071	451 928
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-78 337	23 631
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 814	115 500
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-154 150	139 132
-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-27 079	591 060
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-120 460	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 460	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-155 512	-155 512
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-155 512	-155 512
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-303 051	435 548
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 689 231	1 253 683
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 386 179	1 689 231
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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. Styrelsen överlåter beslut om reservering till underhållsfond till stämman. 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	1 700 460	1 545 876
	Hyror garage och parkeringsplatser	50 400	50 400
	Övriga primära intäkter	5 142	5 886
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 756 002	1 602 162
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 756 002	1 602 162
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	69 913	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	69 913	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-114 844	-145 961
	Snö och halk-bekämpning	-112 391	-83 687
	Reparationer	-103 533	-63 686
	Planerat underhåll	0	0
	El	-552 197	-212 699
	Vatten	-65 722	-56 614
	Sophämtning	-35 714	-27 289
	Fastighetsförsäkring	-45 082	-39 202
	Kabel-TV och bredband	-29 109	-26 395
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 314	-39 497
	Förvaltningsavtalskostnader	-147 451	-141 620
	Övriga driftkostnader	0	-691
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 247 357	-837 342
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	-4 586	-4 337
	Administrationskostnader	-8 127	-2 745
	Extern revision	-11 000	-9 600
	Medlemsavgifter	-16 650	-14 220
	Föreningsverksamhet	-8 038	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-2 750	-1 512
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 151	-40 539

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 408	-48 492
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-12 000	-6 000
	Sociala avgifter	-19 638	-16 024
	Övriga personalkostnader	-3 375	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 920	-75 016
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	-374 634	-374 634
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-374 634	-374 634
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 810 398	23 810 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 213 500	8 213 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 023 898	32 023 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 353 809	-2 979 176
	Årets avskrivningar	-374 634	-374 634
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 728 443	-3 353 809
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 295 455	28 670 089
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 400 000	29 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 600 000	15 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	15 600 000	15 600 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
--------------	---	-------------------	-------------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	120 460	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	120 460	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 186	84 952
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	92 186	84 952

Not 12	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>
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2027-09-24	4 443 503	54 356
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2026-09-25	1 698 249	54 356
Swedbank Hypotek AB	1,39%	2029-06-20	3 875 100	46 800
Swedbank Hypotek AB	0,89%	2024-09-25	2 745 254	0
Swedbank Hypotek AB	1,18%	2024-10-25	2 000 000	0
			14 762 106	155 512

Långfristig del	9 861 340
Nästa års amortering av långfristig skuld	155 512
Lån som ska konverteras inom ett år	4 745 254
Kortfristig del	4 900 766
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	155 512
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	622 048
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 641 100
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	----------------------	-------------------	-------------------

Skatteskulder

Skatteskulder	3 563	4 062
<i>Summa Skatteskulder</i>	3 563	4 062

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
--	---	--	--

	Förutbetalda hyror och avgifter	131 694	123 981
--	---------------------------------	---------	---------

	Upplupna räntekostnader	57 940	61 931
--	-------------------------	--------	--------

	Övriga upplupna kostnader	83 819	61 985
--	---------------------------	--------	--------

	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	273 453	247 897
--	---	----------------	----------------

Not 15	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

	Inga
--	------

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

	Inga väsentliga händelser att notera
--	--------------------------------------

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 Norrhagen i Tullinge, org.nr. 769606-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrhagen 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 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 uppger, 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 Bostadsrättsförening Norrhagen 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Charlie Lundqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-06-24 kl. 10:43:11



ASHTI BARHOON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-20 kl. 15:48:22



ANDREAS ARESKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 10:46:59



VIKTOR CHRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-21 kl. 12:39:47



NILS PRESS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 09:38:22



CHARLIE LUNDQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 14:24:59



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 09:31:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-06-24 kl. 14:26:00



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 09:31:06



HSB – där möjligheterna bor