

Årsredovisning

HSB Brf Tornberget i
Norsborg
Org nr: 716416-4191

2024-01-01 – 2024-12-31



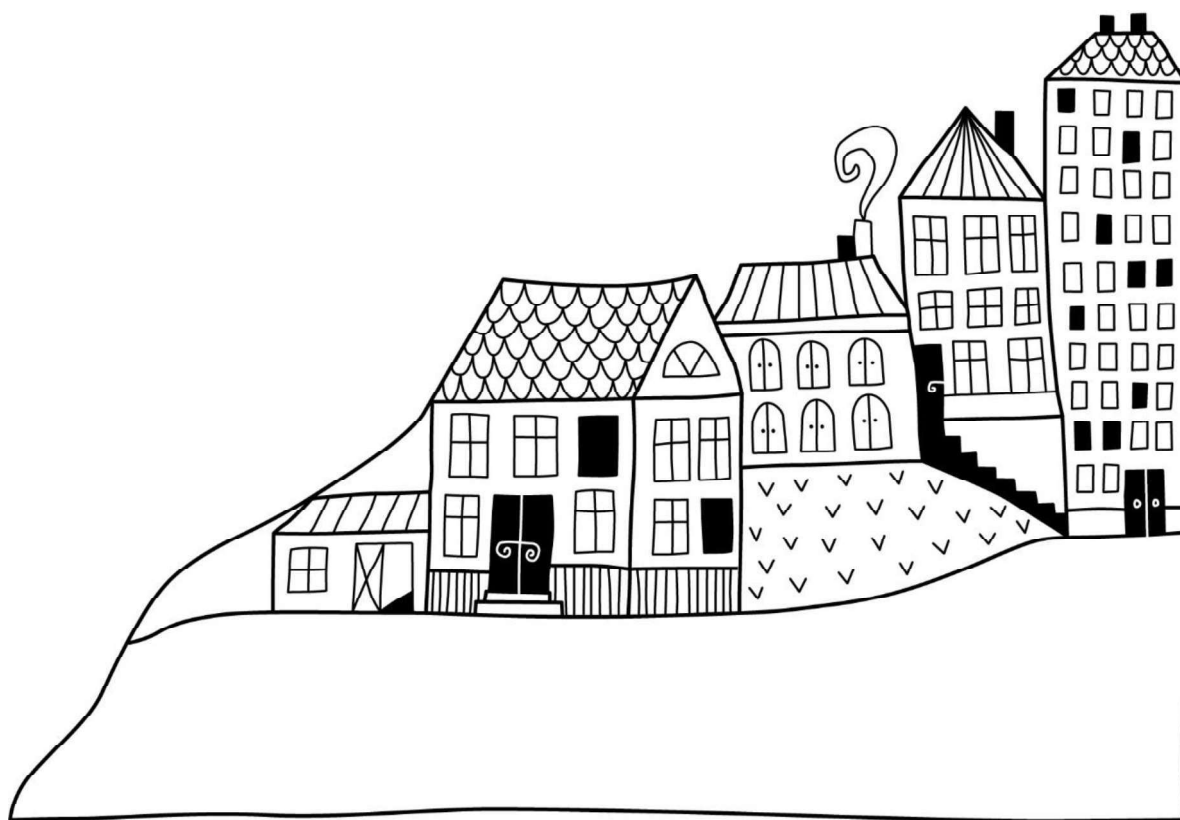
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tornberget i
Norsborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Samtliga tomter i Botkyrka kommun är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalet löper om 10 år och skulle omförhandlas under 2022. Kommunen yrkade på en höjning om 70% som föreningen har överklagat och väntar på svar. I dagsläget betalas den tidigare gällande tomträttsavgälden.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträtterna:

Fastighet	Förvärvsår
Åkermarken 1	1972
Tornet 2	1972
Tornet 3	1972

Total tomtarea	79 222 m ²
Bostäder bostadsrätt	26 040 m ²
Total lokalarea	584 m ²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 117 m². 1 584 m² ingår föreningslokalen om 44 m².

Antal	Benämning
296	Lägenheter upplåtna med bostadsrätt
45	Garageplatser (36 st) och MC garage (9 st)
360	P-platser
1	Föreningslokal
6	Förråd

Föreningens lägenheter fördelas på: 148 st 3 rok, 72 st 4 rok, 76 st 5 rok.



Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg och partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkring betalas årsvis och är betalad t.o.m. 2025-04-30.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 295 tkr och planerat underhåll för 425 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 6 129 tkr per år för de närmaste 10 åren. Om man räknar med stambyte (investering) blir kostnaden 18 812 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 253 tkr.

Årets investeringar: Under 2024 avslutades byggnad/installation av 53 st parkeringsplatser varav 50 med tillhörande laddstolpe. Dessa har bokförts som investering i bokslutet för 2024.

Kommande investeringar: Föreningen kommer att behöva byta stammar inom några år, förundersökning på denna investering har gjorts. På en extra stämma beslöt medlemmarna att rösta nej till stambyte. Men ett stambyte är oundvikligt men i nuläget vet man inte exakt när.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor (stödmur och planteringar)	425 080

Tidigare utförda arbeten (UH/investeringar)	År
Lekplatser, utebelysning samt termostatbyte	2014
Översyn av värmesystem	2016
Nya parkeringsytor	2017
Byte av portar	2018
Renovering av grunden	2018
Nya fönster	2019
Nya undercentraler	2020
Upprustning av gårdarna	2022
Vindskydd (fasad)	2022
Uppförande av förråd	2023
Gemensamma utrymmen, styrelserummet	2023
Målning förrådsdörrar	2023
Ventilationsservice frånluft	2023
Installation ståldörr	2023
Underhåll lekplatser mm	2023



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carola Al Fakir	Ordförande	2026
Belgin Yildirim	Ledamot	2025
Gabriel Isleyen	Ledamot	2025
Georges Mase	Ledamot	2025
Nico Välimäki	Ledamot	2025
Mona Challma	Ledamot	2026
Anders Gauffin	Ledamot	2026
David Bidros	Ledamot	2026
Joe Martarian	Ledamot	Utsedd av HSB

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Kungsbron Borevision, Andreas Holman	Utsedd av HSB Riksförbund
Alexander Drikha	Förtroendevald revisor

Valberedning	Uppdrag
Klaus Weichler	Sammanställande
Jack Borsali	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av:

Mona Challma

Georges Mase

Carola al Fakir

David Bidros

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat ett projekt avseende kulvertbyte beräknad kostnad är 50 000 tkr.

Projektet planeras att slutföras 2025.

Under året har föreningen tagit upp nya lån på 18 720 tkr för att finansiera projektet, ytterligare lån på ca 33 miljoner kommer att tas upp.

En utredning har gjorts som visar att föreningen är i behov av ett stambyte. En extra stämma har hållits för att fatta beslut i frågan. Stämman röstade nej till ett stambyte.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 428 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 429 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 9% från 1 januari 2025.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	23 204	22 136	20 044	19 810
Resultat efter finansiella poster*	-138	342	25	-151
Soliditet %*	0	0	-1	-1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	90	87	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	828	807	735	729
Driftkostnader kr/kvm	642	572	554	573
Energikostnad kr/kvm*	276	260	220	224
Sparande kr/kvm*	140	150	138	151
Skuldsättning kr/kvm*	3 193	2 593	2 719	2 619
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 265	2 609	2 736	2 635
Räntekänslighet %*	4,0	3,2	3,7	3,6

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2024 är ett underskott med -138 tkr, resultat exklusive avskrivningar visar dock på ett överskott på 3 297 tkr.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 9% från 1 januari 2025 för att möta kommande kostnadsökningar. Nya lån kommer att ta upp för finansiera pågående project.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.



Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	577 600	0	0	11 526 224	-12 486 816	342 355
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					342 355	-342 355
Reservering underhållsfond				2 253 000	-2 253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-425 080	425 080	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-137 885
Vid årets slut	577 600	0	0	13 354 144	-13 972 381	-137 885

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, det negativa egna kapitalet beror på att föreningen köpt fastigheten för länge sedan och har därför ett lågt bokfört värde på fastigheten, vilket idag uppgår till 58 mkr. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 235 Mkr, således finns ett betydande övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Föreningen har även god likviditet samt ett positivt kassaflöde och nyckeltalet "sparande per kvm" uppgår till 140 kr/kvm.

Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet inte har någon påverkan på föreningen.

Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en bostadsrättsförening som för ett aktiebolag.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 144 461
Årets resultat	-137 885
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	425 080
Summa	-14 110 266

Styrelsen föreslår följande
behandling av den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 14 110 266

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 204 258	22 638 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 654 134	624 126
Summa		24 858 392	23 262 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 088 454	-14 998 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 464 886	-3 109 380
Personalkostnader	Not 6	-579 961	-589 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 435 358	-3 035 622
Summa rörelsekostnader		-23 568 659	-21 732 664
Rörelseresultat		1 289 733	1 530 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 077	6 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432 695	-1 194 667
Summa finansiella poster		-1 427 618	-1 187 744
Resultat efter finansiella poster		-137 885	342 355
Årets resultat		-137 885	342 355



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	61 467 579	64 378 331
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	6 050 662	1 804 688
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	8 261 069	3 159 355
Summa materiella anläggningstillgångar		75 779 310	69 342 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	54 300	54 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 300	54 300
Summa anläggningstillgångar		75 833 610	69 400 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 051	24 008
Övriga fordringar	Not 12	166 081	162 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	781 424	750 302
Summa kortfristiga fordringar		971 556	936 956
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 526 965	2 088 139
Summa kassa och bank		11 526 965	2 088 139
Summa omsättningstillgångar		12 498 521	3 025 095
Summa tillgångar		88 332 130	72 425 189



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	577 600	577 600
Fond för yttre underhåll	13 354 144	11 526 224
Summa bundet eget kapital	13 931 744	12 103 824
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-13 972 381	-12 486 816
Årets resultat	-137 885	342 355
Summa fritt eget kapital	-14 110 266	-12 144 461
Summa eget kapital	-178 522	-40 637
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 907 275
Summa långfristiga skulder	10 907 275	66 302 636
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	74 106 860
Leverantörsskulder	598 357	702 295
Skatteskulder	50 626	40 921
Övriga skulder	Not 15	274 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 573 247
Summa kortfristiga skulder	77 603 378	6 163 190
Summa eget kapital och skulder	88 332 130	72 425 189



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 289 733	1 530 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 435 358	3 035 622
	4 725 091	4 565 721
Erhållen ränta	5 077	6 922
Erlagd ränta	-1 394 218	-1 122 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 335 950	3 449 674
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 599	482 964
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 082 395	-527 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 218 956	3 405 094
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 704 544
Investeringar i inventarier	-4 767 160	-1 968 750
Investeringar i pågående byggnation	-5 101 714	1 258 295
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 868 874	-2 414 999
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 631 256	-3 310 256
Upptagna lån	18 720 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 088 744	-3 310 256
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	9 438 826	-2 320 161
Likvida medel vid årets början	2 088 139	4 408 290
Likvida medel vid årets slut	11 526 965	2 088 129
	11 526 965	2 088 139
Kassa och Bank BR		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 3–48 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4%

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20–25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning inventarier

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

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 966 412	20 554 480
Hyror, lokaler	310 386	265 044
Hyror, garage	288 600	287 200
Hyror, p-platser	1 101 200	1 048 338
Hyror, övriga	12 700	8 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-83 310	-48 278
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 331	-11 097
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 697	-16 483
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-960	-720
Rabatter	0	-17 324
Elavgifter	128 292	67 174
Kabel-tv-avgifter	461 760	461 760
Övriga avgifter	0	200
Övriga ersättningar	31 206	40 183
Summa nettoomsättning	23 204 258	22 638 637

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	134 920
Övriga rörelseintäkter (P-bolag)	376 005	390 016
Försäkringsersättningar	1 278 129	99 190
Summa övriga rörelseintäkter	1 654 134	624 126



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-425 080	-547 929
Reparationer	-2 294 559	-2 253 557
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-506 620	-494 484
Tomträttsavgäld	-900 300	-900 300
Försäkringspremier	-556 300	-554 766
Kabel- och digital-TV	-109 265	-129 166
Serviceavtal	-331 957	-102 813
Obligatoriska besiktningar	-56 050	-113 506
Bevakningskostnader	-26 983	-48 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 369
Snö- och halkbekämpning	-409 760	-786 251
Ersättningar till hyresgäster	-5 000	-15 120
Förbrukningsinventarier	-88 794	-121 198
Vatten	-1 535 178	-1 310 703
Fastighetsel	-992 542	-1 091 312
Uppvärmning	-4 824 862	-4 396 802
Sophantering och återvinning	-1 170 925	-1 038 742
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	-2 854 278	-1 085 947
Summa driftskostnader	-17 088 454	-14 998 216



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-628 697	-1 526 150
Hyra inventarier & verktyg	-276 535	-403 813
Annonsering och reklam	0	-7 488
Bredband	-490 932	-513 604
Lämnade skadestånd	0	-20 916
Arvode, yrkesrevisorer	-61 125	-29 875
Övriga försäljningskostnader	0	-389
Övriga förvaltningskostnader	-182 534	-155 990
Inkassokostnader	-21 127	-15 671
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 650	-47 515
Telefon	-51 373	-104 315
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 472	0
Medlems- och föreningsavgifter	-166 400	-153 968
Köpta tjänster	0	-22 812
Konsultarvoden	-522 889	-46 784
Bankkostnader	-17 642	-10 370
Advokat och rättegångskostnader	0	-41 906
Övriga externa kostnader	-11 510	-7 813
Summa övriga externa kostnader	-2 464 886	-3 109 380

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-366 800	-367 400
Sammanträdesarvoden	-56 900	-81 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 763	-19 100
Sociala kostnader	-124 498	-121 447
Summa personalkostnader	-579 961	-589 447

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 721 288	-2 721 288
Avskrivning Markanläggningar	-189 464	-146 851
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 920	-3 420
Avskrivning Installationer	-501 686	-164 063
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 435 358	-3 035 622



Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 478 684	112 478 684
Markanläggning	3 859 024	2 154 480
	116 337 708	114 633 164
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	1 704 544
	0	1 704 544
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 337 708	116 337 708
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-51 683 692	-48 962 404
Markanläggningar	-275 695	-128 844
	-51 959 387	-49 091 248
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 721 288	-2 721 288
Årets avskrivning markanläggningar	-189 464	-146 851
	-2 910 752	-2 868 139
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 870 139	-51 959 387
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 467 579	64 378 331
Varav		
Byggnader	58 073 703	60 794 991
Markanläggningar	3 393 876	3 583 340
Taxeringsvärden		
Bostäder	311 000 000	311 000 000
Lokaler	2 414 000	2 414 000
Totalt taxeringsvärde	313 414 000	313 414 000
<i>varav byggnader</i>	<i>235 433 000</i>	<i>235 433 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 981 000</i>	<i>77 981 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	126 350	126 350
Installationer	1 968 750	0
	2 095 100	126 350
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (kameror soprum)	195 000	
Installationer (laddstolpar och p-platser)	4 572 160	1 968 750
	4 767 160	1 968 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 862 260	2 095 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-122 930	-119 510
Installationer	-164 063	0
	-286 993	-119 510
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 920	-3 420
Installationer	-501 685	-164 063
	-524 605	-167 483
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-145 850	-122 930
Installationer	-665 748	-164 063
	-811 598	-286 993
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 050 662	1 804 688
Varav		
Inventarier och verktyg	175 500	3 240
Installationer	5 875 162	1 804 688



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Pågående ny- och ombyggnation	3 159 355	4 417 650
	3 159 355	4 417 650
Årets investeringar/aktiveringar		
Årets investering, kulvertbyte	8 261 069	0
Årets investering laddstolpar	1 607 806	2 414 999
Aktivering laddstolpar	- 4 572 160	0
Aktivering kameror soprum	-195 000	0
Aktivering p-platser	0	-1 705 544
Aktivering porttelefoner	0	- 1 968 750
Vid årets slut	8 261 069	3 159 355

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier Fastum	51 300	51 300
Medlemsandel HSB	3 000	3 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 300	54 300

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	166 081	162 646
Summa övriga fordringar	166 081	162 646

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	190 681	174 937
Förutbetalt förvaltningsarvode	163 945	157 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	124 876	17 719
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	120 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 921	184 649
Förutbetald tomträttsavgäld	0	85 400
Förutbetalda leasingavgifter	0	10 423
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	781 424	750 302



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	85 014 135	67 925 391
Nästa års omsättning av lån	-73 867 812	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-239 048	-1 622 755
Långfristig skuld vid årets slut	10 907 275	66 302 636

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,74%	2025-02-04	0,00	1 700 000,00	8 500,00	1 691 500,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	2 810 000,00	0,00	80 000,00	2 730 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 100 000,00	0,00	80 000,00	5 020 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 630 000,00	0,00	80 000,00	5 550 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 770 000,00	0,00	80 000,00	5 690 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-01-30	5 499 217,00	0,00	80 000,00	5 419 217,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2025-03-30	7 280 000,00	0,00	160 000,00	7 120 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-04-30	7 440 000,00	0,00	160 000,00	7 280 000,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2025-05-27	0,00	14 820 000,00	0,00	14 820 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-09-01	4 742 524,00	0,00	273 772,00	4 468 752,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-30	4 908 279,00	0,00	229 936,00	4 678 343,00
STADSHYPOTEK	4,63%	2025-09-30	7 360 000,00	0,00	160 000,00	7 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2025-10-30	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-01-30	2 462 500,00	0,00	50 000,00	2 412 500,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-06-01	6 202 872,00	0,00	159 048,00	6 043 824,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	906 679,00	0,00	10 000,00	896 679,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	1 813 321,00	0,00	20 000,00	1 793 321,00
Summa			67 925 391,00	18 720 000,00	1 631 256,00	85 014 135,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning under 2025 och nästa års amortering som kortfristig skuld.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	18 563
Mottagna depositioner	12 100	12 100
Skuld för moms	121 407	107 681
Skuld sociala avgifter och skatter	140 781	147 143
Clearing	0	99
Summa övriga skulder	274 288	285 586

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	175 531	137 054
Upplupna driftskostnader	35 801	395 667
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 350	0
Upplupna elkostnader	101 606	147 166
Upplupna värmekostnader	579 788	655 425
Upplupna kostnader för renhållning	63 000	0
Upplupna revisionsarvoden	37 500	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 966	417 660
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 447 705	1 733 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 573 247	3 511 632

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	100 006 400	72 000 400

Not 18 Eventualförpliktelser

Se nedan Not *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång*. Eventuellt kan det retroaktiva beloppet avseende tomträttsavgälden klassificeras som en eventualförpliktelse.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har ett pågående rättsligt ärende avseende tomträttsavgälden. Ärendet berör flera fastigheter i Norsborg och svarande part i målet är Stockholms Kommun. Om kommunen får rätt i sak kan det komma att påverka föreningen negativt, då de under två år har betalat den lägre tomträttsavgälden som skulle ha omförhandlats år 2022. Idag bedömer man att eventuellt restbelopp till Kommunen är ca 2 250 tkr. Ärendet är för närvarande vilande i avvaktan på dom i Högsta Domstolen.



Styrelsens underskrifter

Norsborg enligt datum på digital signatur

Carola Al Fakir

Mona Challma

David Bidros

Anders Gauffin

Nico Välimäki

Georges Mase

Gabriel Isleyen

Belgin Yildirim

Joe Martarian

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum på digital signatur

Kungsbron BoRevision

Andreas Holman
Utsedd av HSB Riksförbund

Alexander Drikha
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557544154127

Document

Förslag årsredovisning 2024 Brf Tornberget
Main document
22 pages
Initiated on 2025-04-13 16:19:08 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2025-04-14 18:55:37 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Carola Al Fakir (CAF)
alfakirc@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CAROLA AL FAKIR"
Signed 2025-04-13 19:38:51 CEST (+0200)

Anders Gauffin (AG)
vpcanga@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS GAUFFIN"
Signed 2025-04-13 20:02:14 CEST (+0200)

Belgin Yildirim (BY)
belgin_bella@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Belgin Yildirim"
Signed 2025-04-13 20:02:26 CEST (+0200)

David Bidros (DB)
david.bidros@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DAVID BIDROS"
Signed 2025-04-13 19:57:54 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544154127

Gabriel Isleyen (GI)
gabriel.isleyen@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Gabriel Isleyen"
Signed 2025-04-13 19:46:27 CEST (+0200)

Georges Mase (GM)
georges.mase@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GEORGES MASE"
Signed 2025-04-13 19:59:50 CEST (+0200)

Joe Martarian (JM)
joe.martarian@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Joe Martarian"
Signed 2025-04-14 09:30:18 CEST (+0200)

Mona Challma (MC)
mona.putrus@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mona Challma"
Signed 2025-04-13 19:47:14 CEST (+0200)

Nico Välimäki (NV)
niconivp@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nico Ilmari Välimäki"
Signed 2025-04-13 20:31:06 CEST (+0200)

Alexander Drikha (AD)
alexander_d_89@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Alexander Drikha"
Signed 2025-04-14 11:14:11 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544154127

Andreas Holman (AH)

andreas.holman@kungsbronborevision.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HOLMAN"

Signed 2025-04-14 18:55:37 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornberget i Norsborg, org.nr. 716416-4191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2024 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Drikha
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS HOLMAN

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-14 17:07:54 UTC



Alexander Drikha

Revisor

Serienummer: 79d9574712d2a3[...]dd24b488a7bd0

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-04-14 17:29:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB Brf Tornberget i Norsborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB Brf Tornberget i
Norsborg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

