



HSB Brf Tornberget i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tornberget i Norsborg

Org.nr. 716416-4191

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2005-05-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Åkermarken 1 samt Tornet 2-3 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972. Nuvarande tomträttsrättsavtal löper fram till och med september år 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
296	bostäder (bostadsrätt)	26 040
1	föreningslokal	44
318	p-platser	
36	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-29. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 13 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 297 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Carola Al fakir	ordförande
Klaus Weichler	vice ordförande
Nadiye Boyaciouglu	sekreterare
Kristian Bilecen	ledamot
Rickard Altinisik	ledamot
Sebastian Bilén	ledamot
Niklas Chalma	ledamot
Johannes Begalle (tom 13/11-2019)	ledamot

Birger Berggren

ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carola Al-Fakir, Klaus Weichler, Kristian Bilecen och Sebastian Bilen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Gabriel Lahdo med ingen som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Gauffin som ordförande, samt Nora Tokgözoglu, Jack Borsali och Joachim Skoog.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Kristian Bilecen och Rickard Altinisik med Sebastian Bilen och Niklas Chalma som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Kristian Bilecen och Niklas Chalma.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget	Bredband
COM Hem AB	TV
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering av krypgrunderna.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av alla fönster till 2+1 fönster. Byte av värmecentralerna och OVK besiktning samt injustering av ventilationen.

np

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-14. Vid besiktningen framkom att: Viss renovering av vindskivorna, komplementhusen och staketet behövs.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Följande kommande större planerade åtgärder > 1000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Färdigställande av undercentraler/värmegivare isolering av rören i kryppgrunderna, anläggning av fler P-platser, Laddstationer för El-bilar, renovering av det som framkom vid fastighetsbesiktningen 2019, renovering av ett garage.	8 000 tkr.
2021	Installation av fler ladd stationer, förbättring av allmänna grönområden, stammspolning. Renovering av ett garage.	5 000 tkr.
2022	Installation av fler ladd stationer, solceller. Renovering av ett garage.	7 000 tkr
2023	Anläggning av fler P-platser, installation av fler ladd stationer, solceller.	12 000 tkr
2024	Ommålning av fasaderna.	15 000 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med avgifter och upptagande av lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 697 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter genomgången budget beslöt styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 590 tkr. Under 2019 upptagit nya lån med 16 000 tkr Under året har föreningen amorterat 1 193 tkr kr, med denna amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 50 år.

Föreningens tvist med sin tidigare ekonomiförvaltare över fakturor skickade under 2018, har lösts och föreningens fordran på 316 tkr är reglerad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det som finns framför oss är ett stambyte. Till dess borde vi försöka att bygga ett eget kapital samt amortera på befintliga lån.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal behöver skrivas om under året.

Aktiviteter

Vi ska försöka att få igång vår fritidsverksamhet.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen strävar alltid efter att bli mindre klimatpåverkande. Detta kommer även att fortsätta i framtiden vid alla olika projekt.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 418.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	767	747	744	707	694
Resultat efter finansiella poster, tkr	360	-757	-678	227	-81
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	697	683	683	651	638
Vatten/m ² totalyta, kr	44	42	50	43	43
Elektricitet/m ² totalyta, kr	24	24	33	27	27
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	156	149	148	154	143
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	28	25	25	27	35
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2 442	1 873	1 450	1 481	1 512
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 055	6 952	6 872	5 962	5 270
Soliditet %	3,6	4,0	6,2	7,7	7,1
Sparande kr/m ²	126	115	113	123	-
Räntekänslighet	4	3	2	2	2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	577 600	0	6 952 141	- 4 576 787	-756 569	2 196 386
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 860 000	-1 860 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 757 283	1 757 283		
Balanserad i ny räkning				-756 569	756 569	
Årets resultat					360 322	360 322
Belopp vid årets slut	577 600	0	7 054 858	-5 436 072	360 322	2 665 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	- 5 436 072
Årets resultat	360 322
Summa till stämmans förfogande	- 5 075 750

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 574 350
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	540 806
Balanseras i ny räkning	-6 109 294 <i>np</i>

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 972 567	19 446 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 056	0
Summa rörelseintäkter		19 993 623	19 446 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 793 239	-14 353 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-767 225	-822 723
Underhåll enligt plan	Not 6	-540 806	-1 757 283
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-415 992	-543 176
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 373 502	-1 984 894
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-11 046	-84 288
Summa rörelsekostnader		-18 901 809	-19 545 678
Rörelseresultat		1 091 813	-99 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		269	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 520	-656 927
Övriga finansiella poster	Not 10	-240	0
Summa finansiella poster		-731 491	-656 927
Årets resultat		360 322	-756 569

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 11	62 847 405	45 587 936
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 996 981	0
Inventarier och installationer	Not 13	8 340	210 933
Summa materiella anläggningstillgångar		64 852 726	45 798 869

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	54 300	54 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 300	54 300

Summa anläggningstillgångar

		64 907 026	45 853 169
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 877	-253
Avräkningskonto HSB		3 070 393	4 560 900
Avräkningskonto Fastum		36 292	36 292
Övriga kortfristiga fordringar		21 596	396 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 004 389	1 524 358
Summa kortfristiga fordringar		5 140 546	6 517 382

Kassa		0	0
Bank	Not 16	1 604 036	3 077 336
Summa kassa och bank		1 604 036	3 077 336

Summa omsättningstillgångar

		6 744 582	9 594 718
--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		71 651 608	55 447 887
--	--	-------------------	-------------------

2020

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	577 600	577 600
Fond för yttre underhåll	7 054 858	6 952 141
Summa bundet eget kapital	7 632 458	7 529 741

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 436 072	-4 576 787
Årets resultat	360 322	-756 569
Summa fritt eget kapital	-5 075 750	-5 333 355

Summa eget kapital

2 556 708	2 196 386
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	31 020 016	21 171 510
Summa långfristiga skulder		31 020 016	21 171 510

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		32 569 678	27 611 939
Leverantörsskulder		2 895 807	1 983 208
Aktuell skatteskuld	Not 18	35 316	7 226
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	189 840	214 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 384 242	2 263 603
Summa kortfristiga skulder		38 074 884	32 079 991

Summa skulder

69 094 900	53 251 501
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

71 651 608	55 447 887
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 5-50 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %.

Avskrivning Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. *v.g*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	18 145 128	17 789 312
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 003 170	1 014 970
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	461 760	461 751
	Övriga intäkter i verksamheten	176 985	65 612
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	46 103	-6 486
	Övriga fakturerade kostnader	5 600	2 950
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	133 821	117 928
		19 972 567	19 446 037

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	21 056	0
		21 056	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 322 513	-1 193 164
	El	-622 280	-621 160
	Uppvärmning	-4 061 130	-3 869 156
	Tomträttsavgäld	-900 300	-900 300
	Vatten	-1 152 362	-1 093 874
	Renhållning	-888 819	-900 273
	Bevakningskostnader	-33 358	-11 735
	TV, bredband, iptelefoni	-858 699	-747 887
	Serviceavtal	-195 316	-157 273
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 896 857	-3 093 184
	Förvaltningskostnader	-941 911	-870 267
	Försäkringar	-389 600	-380 689
	Fastighetsskatt	-425 552	-397 462
	Övriga driftskostnader	-104 541	-116 890
		-14 793 239	-14 353 314

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-35 000	-35 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-46 716	0
	Föreningsverksamhet	-38 019	0
	Kontorsutrustning och -material	-4 461	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-42 339	-47 000
	Konsulter	0	-179 444
	Förbrukningsinventarier	-26 752	-27 469
	Medlemsavgifter HSB	-149 120	-149 120
	Stämma och styrelse	-79 144	-60 677
	Arrende, hyra, leasing	-345 674	-324 013
		-767 225	-822 723



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-8 576	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-32 900
Underhåll installationer	-246 857	-226 714
Underhåll huskropp utvändigt	0	-49 700
Underhåll tak	0	-1 377 050
Underhåll mark och utemiljö	-127 224	-70 919
Underhåll övrigt	-158 149	0
	<u>-540 806</u>	<u>-1 757 283</u>

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-101 984	-125 400
Övriga arvoden	-213 450	-249 850
Övriga personalkostnader	-5 565	-44 959
Revisionsarvode	0	-10 700
Sociala avgifter	-88 743	-112 267
Utbildning	-6 250	0
	<u>-415 992</u>	<u>-543 176</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-2 355 382	-1 966 774
Markanläggningar	-13 950	-13 950
Inventarier	-4 170	-4 170
	<u>-2 373 502</u>	<u>-1 984 894</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Bankavgifter, bolagsverket samt övrigt betalda kostnader/fakturor	-11 046	-84 288
	<u>-11 046</u>	<u>-84 288</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter	-240	0
	<u>-240</u>	<u>0</u>

Not 11 Byggnader och tomträtt 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 595 037	71 487 240
Omklassificering	330 705	1 963 876
Årets investering byggnader	19 430 378	10 143 921
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	348 750	348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 704 870	83 943 787

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-38 327 951	-36 361 177
Omklassificering	-132 282	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 355 382	-1 966 774
Ingående avskrivningar markanläggningar	-27 900	-13 950
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 950	-13 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 857 465	-38 355 851

Utgående bokfört värde

62 847 405 45 587 936

Bokförda värden byggnader	62 540 505	45 267 086
Bokförda värden markanläggningar	306 900	320 850

Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Åkermarken 1 samt Tornet 2-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	189 000 000	58 200 000	247 200 000	194 800 000
Lokaler	1972	870 000	926 000	1 796 000	171 000
		189 870 000	59 126 000	248 996 000	194 971 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 963 876
Årets Investering	1 996 981	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-1 963 876
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 996 981	0

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	389 955	389 955
Omklassificering till byggnad	-330 705	0
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	59 250	389 955
Ingående avskrivningar	-179 022	-174 852
Årets avskrivningar	-4 170	-4 170
Omklassificering till byggnad	132 282	0
Utgående avskrivningar	-50 910	-179 022
Utgående bokfört värde	8 340	210 933

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	3 000	3 000
Aktier Fastum	51 300	51 300
	54 300	54 300

20

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 004 389	1 524 358
	2 004 389	1 524 358

Not 16 Bank		
Handelsbanken	1 315 582	2 817 132
Swedbank	288 452	260 204
	1 604 034	3 077 336

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,36%	2020-09-30	5 828 023	229 936
Stadshypotek AB		2,60%	2020-09-01	5 837 612	273 772
Stadshypotek AB		1,34%	2022-06-30	946 679	10 000
Stadshypotek AB		0,83%	2020-02-06	5 814 995	63 112
Swedbank Hypotek A		0,79%	2020-08-28	3 110 000	280 000
Stadshypotek AB		0,94%	2021-06-01	6 839 064	159 048
Stadshypotek AB		1,08%	2023-06-01	7 920 000	160 000
Swedbank Hypotek A		1,08%	2025-01-24	5 930 000	0
Stadshypotek AB		1,34%	2022-06-30	1 893 321	20 000
Stadshypotek AB		0,72%	2023-09-30	8 000 000	160 000
Swedbank Hypotek AB		0,79%	2020-05-28	6 070 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,68%	2020-04-28	5 400 000	0
				63 589 694	1 355 868

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 020 016
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 423 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	56 810 354
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	67 435 900	49 435 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	67 435 900	49 435 900

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	35 316	7 226
	35 316	7 226


Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	41 413	56 095
Personalens källskatt	46 695	45 915
Arbetsgivaravgifter	47 296	46 522
Övriga kortfristiga skulder	54 436	65 483
	189 840	214 015

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	633 594	525 697
Upplupna räntekostnader	55 602	126 565
Upplupen revision	35 000	35 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 535 798	1 429 087
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 248	147 254
	2 384 242	2 263 603

19 / 05 2020

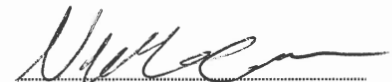

 Birger Berggren


 Carola Christin Al Fakir


 Klaus Weichler


 Kristian Bilecen



 Nadiye Boyacioglu


 Niklas Challma


 Rickard Ibrahim Altinisik


 Sebastian Bilan

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27



Revisor vald av föreningsstämman


 Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornberget i Norsborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Hallunda den 27/5 2020


Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

