

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

HSB Brf Tornberget i Norsborg
Org nr: 7164164191



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tornberget i
Norsborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-08-23. Tomrätterna Åkermarken 1 samt Tornet 2-3 förvärvades 1977-05-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-30.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka Kommun.

Årets resultat är 25 tkr vilket kan jämföras med föregående årets resultat om -151 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 761 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 786 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen blev under 2022 frivilligt momsregistrerad för 89 m².

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg och partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkring betalas kvartalsvis och är betalad t.o.m. 2023-04-30.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har skrivit på ett nytt elavtal genom HSB som upphandlar elen via portföljförvaltning.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomrätterna:

Fastighet	Förvärvsår	
Åkermarken 1	1972	
Tornet 1	1972	
Tornet 3	1972	

Antal	Benämning	Total yta m ²
296	Lägenheter upplåtna med bostadsrätt	26 040
45	Garageplatser (36 st) och MC garage (9 st)	0
319	P-platser	0
1	Föreningslokal	44
6	Förråd	117
Totalt		26 201

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



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 2 581 tkr och planerat underhåll för 821 tkr.

Årets reparationer: Utmärkande reparationsarbete är att föreningen har reparerat samt målat nya linjer på samtliga garage/skyddsrum. Byte av parkeringsräcken, vindskivor och virke runtom i hela området har utförts löpande under året.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2022-04-25 och visar på ett underhållsbehov på 2 151 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 253 tkr.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Uppförande av förråd	70 619
Gemensamma utrymmen, styrelserummet	282 841
Målning förrådsdörrar	111 000
Ventilationsservice frånluft	32 071
Installation ståldörr	49 798
Underhåll lekplatser mm	274 628

Det har investerats i ombyggnationer för att iordningställa förrådsutrymmen för uthyrning.

Åtgärder efter lekplatsbesiktningar har genomförts. Samtliga akuta anmärkningarna åtgärdades vilket bland annat var att rensa och fylla upp gungsand i alla sandlådor samt installera fallskydd i alla våra brunnar.

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

Investeringar: 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.

Årets investeringar: Under våren avslutades tillbyggnad av 32 st parkeringsplatser med tillhörande laddstolpe. Dessa kommer att aktiveras som investering under 2023 då vi saknar sista delen av bidraget från Naturvårdsverket samt att ytterligare 21 st parkeringsplatser varav 18 st med laddstolpe ska uppföras under kvartal 1, 2023.

Föreningen har investerat i att rusta upp den yttre miljön i enlighet med underhållsplanen. Det innefattade bland annat nya staket, bänkar och pergola. Kostnaden för investeringen är 1 806 tkr.

Under året slutfördes arbetet med att installera vindskydd på byggnadernas fasader, kostnaden är 1 350 tkr.

Slutligen har arbete med att byta ut belysning till LED slutförts, årets aktiverade kostnad är 212 tkr.

Pågående investeringar: Föreningen har påbörjat installationen av ett nytt passersystem i alla 74 portarna. Även arbetet med nya parkeringsytor pågår. Arbetena beräknas vara klart kvartal 1, 2023.



Kommande investeringar: Föreningen kommer att behöva byta stammar inom några år, under 2023 har förundersökning på denna investering påbörjats. Läs mer under Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carola Al Fakir	Ordförande	2024
Alexander Drikha	Sekreterare	2024
Rickard Altinisik	Ledamot	2023
Niklas Challma	Ledamot	2023
Georges Mase	Ledamot	2023
David Bidros	Ledamot	2024
Mona Challma	Ledamot	2024
Tarik Taylan	Ledamot	2024
Alexander Behaye <i>avgått under 2022</i>	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Borevision, Jörgen Götehed	Revisor
Stefan Abbo	Förtroendevald revisor
Nora Tokgözoglu	Revisorsuppseant

Valberedning	Uppdrag
Klaus Weichler	Sammanställande
Jack Borsali	
Esteban Hernandez	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Carola Al Fakir, Rickard Altinisik, Niklas Challma och Alexander Drikha.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året brann komplementbyggnad k105 och hhv 85–87 ner vilket har genererat kostnader i och med återställande efter branden. Föreningen har påbörjat återuppbyggnad av komplementbyggnad och arbetet beräknas vara klart under första halvan av 2023. Trygg Hansa som var tecknat försäkringsbolag vid skadetillfället täcker stora delar av kostnaderna löpande. Föreningens beräknade kostnad för branden är cirka 625 tkr.

I övrigt under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 424 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 419 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% fr.o.m. 2023-01-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 044	20 636	20 223	19 972	19 446
Resultat efter finansiella poster	25	-151	-2 814	360	-757
Soliditet %	0	-1	-1	4	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	716	711	711	697	683
Driftkostnader, kr/m ²	554	573	0	0	0
Lån, kr/m ²	2 731	2 635	2 695	2 442	1 873
Räntekänslighet %	3,15	4,00	4,00	4,00	3,00
Totala intäkter kr/km	866	793	777	767	747
Sparande kr/kvm	138	151	71	126	115
Energikostnad kr/kvm	220	224	215	224	215

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Sparande: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad: Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Driftskostnad: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	577 600	8 389 109	-9 224 300	-150 647
Disposition enl. årsstämmobeslut			-150 647	150 647
Reservering underhållsfond		2 253 000	-2 253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-820 956	820 956	
Årets resultat				25 246
Vid årets slut	577 600	9 821 153	-10 806 991	25 246

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 374 947
Årets resultat	25 246
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	820 956
Summa	-10 781 745

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-10 781 745**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 043 842	19 809 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 031 382	855 740
Summa rörelseintäkter		22 075 224	20 665 626
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 439 528	-14 624 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 452 853	-2 238 012
Personalkostnader	Not 6	-696 740	-561 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 761 264	-2 724 051
Övriga rörelsekostnader		9	0
Summa rörelsekostnader		-21 350 375	-20 148 125
Rörelseresultat		1 230 967	517 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 865	1 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 468	-669 516
Summa finansiella poster		-699 603	-668 148
Resultat efter finansiella poster		25 246	-150 647
Årets resultat		25 246	-150 647



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 541 926	64 915 203
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	6 840	26 927
Pågående ny- och ombyggnation	Not 10	4 417 650	1 588 119
Summa materiella anläggningstillgångar		69 959 576	66 530 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	54 300	54 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 300	54 300
Summa anläggningstillgångar		70 020 716	66 584 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		65 696	5 472
Avräkningskonto HSB		0	2 941 899
Övriga fordringar	Not 12	9 664	7 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 344 570	1 201 887
Summa kortfristiga fordringar		1 419 930	4 156 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 408 290	1 161 331
Summa kassa och bank		4 408 290	1 161 331
Summa omsättningstillgångar		5 828 220	5 318 096
Summa tillgångar		75 848 936	71 902 644



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		577 600	577 600
Fond för yttre underhåll		9 821 153	8 389 109
Summa bundet eget kapital		10 398 753	8 966 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 806 991	-9 224 300
Årets resultat		25 246	-150 647
Summa fritt eget kapital		-10 781 745	-9 374 947
Summa eget kapital		-382 992	-408 238
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 822 891	64 285 647
Summa långfristiga skulder		50 822 891	64 285 647
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl nästa års omförhandling av lån)	Not 14	20 412 756	4 322 756
Leverantörsskulder		936 843	2 569 876
Skatteskulder	Not 15	32 159	55 472
Övriga skulder	Not 16	143 436	222 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 883 843	854 734
Summa kortfristiga skulder		25 409 037	8 025 236
Summa eget kapital och skulder		75 848 936	71 902 644



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Resultaträkning och noter

Byte av ekonomisk förvaltare har skett mellan verksamhetsåren 2021–2022, vilket medfört att uppställningsformer har ändrats jämfört med föregående år.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 683 895	18 508 656
Hyror, lokaler	178 534	20 544
Hyror, garage	292 000	305 200
Hyror, p-platser	973 315	1 053 163
Hyror, övriga	16 320	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-73 288	-20 544
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 023	-29 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 927	-26 383
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 840	0
Rabatter	-13 983	-850
Elavgifter	29 839	0
Summa nettoomsättning	20 043 842	19 809 886

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	461 735	461 760
Övriga lokalintäkter	300	0
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	40 436	55 407
Fakturerade kostnader	0	2 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	751
Övriga rörelseintäkter	294 682	306 919
Försäkringsersättningar	1 233 729	28 709
Summa övriga rörelseintäkter	2 031 382	855 746



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-820 956	-1 218 548
Reparationer	-2 581 323	-1 309 039
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-473 764	-449 824
Tomträttsavgäld	-900 300	-900 300
Försäkringspremier	-651 301	-635 434
Kabel- och digital-TV	-404 822	-404 729
Serviceavtal	-148 298	-113 151
Obligatoriska besiktningar	-23 611	0
Bevakningskostnader	-15	-6 102
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 650	0
Snö- och halkbekämpning	-379 095	-589 698
Ersättningar till hyresgäster	-5 975	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 598
Förbrukningsmaterial-/inventarier	-150 125	-105 382
Vatten	-1 101 805	-1 147 196
Fastighetsel	-544 992	-549 258
Uppvärmning	-4 084 783	-4 138 080
Sophantering och återvinning	-911 613	-981 855
Förvaltningsarvode drift	-1 249 100	-2 070 022*
Summa driftskostnader	-14 439 528	-14 624 216

*Inkluderar delar av HSB:s förvaltningsarvode 2021. Motsvarade kostnad 2022 faktureras av Riksbyggen och bokas under Not 5, Förvaltningsarvode administration.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 984 306*	-993 652
Hyra inventarier & verktyg	-356 674	-360 136
Annonsering och reklam	0	-7 488
IT-kostnader	-570 672	-470 703
Arvode, yrkesrevisorer	-25 125	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-7 933	0
Övriga förvaltningskostnader	-93 693	-109 400
Kreditupplysningar	-424	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 579	-64 361
Kontorsmateriel	0	-159
Telefon och porto	-19 480	-48 623
Medlems- och föreningsavgifter	-149 120	-149 120
Köpta tjänster	-10 245	0
Konsultarvoden	-84 151	43 750
Bankkostnader	-3 311	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-84 768	-52 570
Övriga externa kostnader	-17 372	0
Summa övriga externa kostnader	-3 452 853	-2 238 012

* Inkluderar samtligt förvaltningsarvode från Riksbyggen 2022 medan posten under 2021 endast inkluderade HSB:s grundförvaltning.



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	0	-132 600
Sammanträdesarvoden	-343 450	-92 828
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-211 600	-218 200
Sociala kostnader	-141 690	-118 215
Summa personalkostnader	-696 740	-561 843

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 682 083	-2 685 844
Avskrivning Markanläggningar	-59 094	-13 950
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 087	-24 257
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 761 264	-2 724 051

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	110 916 524	110 587 414
Markanläggning	348 750	348 750
	111 265 274	110 936 164
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 562 160	329 110
Markanläggning	1 805 740	0
	3 367 900	329 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	114 633 174	111 265 274

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-46 280 321	-43 594 477
Markanläggningar	-69 750	-55 800
	-46 350 071	-43 650 277
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 682 083	-2 685 844
Årets avskrivning markanläggningar	-59 094	-13 950
	-2 741 177	-2 699 794
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 091 248	-46 350 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 541 926	64 915 203

Varav

Byggnader	63 516 279	64 636 203
Markanläggningar	2 025 647	279 000



Taxeringsvärden

Bostäder	311 000 000	247 200 000
Lokaler	2 414 000	1 796 000

Totalt taxeringsvärde

	313 414 000	248 996 000
<i>varav byggnader</i>	<i>235 433 000</i>	<i>189 870 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 981 000</i>	<i>59 126 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	126 350	126 350
	126 350	126 350
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 350	126 350

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-99 423	-75 167
	-99 423	-75 167

Årets avskrivningar

Installationer	-20 087	-24 257
	-20 087	-24 257

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-119 510	-99 423
	-119 510	-99 423

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	6 840	26 927
--	--------------	---------------

Varav

Installationer	6 840	26 927
----------------	-------	--------

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	4 417 650	1 588 119
Vid årets slut	4 417 650	1 588 119

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier Fastum	51 300	51 300
Medlemsandel HSB	3 000	3 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 300	54 300



Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 664	3 722
Andra kortfristiga fordringar	0	3 795
Summa övriga fordringar	9 664	7 517

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	204 892	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	497 188	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 532	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	129 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 542	1 201 887
Förutbetald tomträttsavgäld	225 075	0
Förutbetalda leasingavgifter	15 340	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 344 570	1 201 887

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	71 235 648	68 608 404
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 572 756	-1 572 756
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 840 000	-2 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 822 891	64 285 647

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-06-01	7 600 000,00	0,00	160 000,00	7 440 000,00
SWEDBANK	2,94%	2023-08-28	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2023-09-30	7 680 000,00	0,00	160 000,00	7 520 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	2 970 000,00	0,00	80 000,00	2 890 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 260 000,00	0,00	80 000,00	5 180 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 930 000,00	0,00	80 000,00	5 850 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 790 000,00	0,00	80 000,00	5 710 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-01-30	5 659 217,00	0,00	80 000,00	5 579 217,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-04-30	7 760 000,00	0,00	160 000,00	7 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-09-01	5 368 151,00	0,00	229 963,00	5 016 296,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-30	5 290 068,00	0,00	273 772,00	5 138 215,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-06-01	6 520 968,00	0,00	159 048,00	6 361 920,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	926 679,00	0,00	10 000,00	916 679,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	1 853 321,00	0,00	20 000,00	1 833 321,00
Summa			68 608 404,00	4 200 000,00	1 572 756,00	71 235 648,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen samt nästa års planerade amortering redovisas som kortfristiga skulder enligt RevU-18.



Not 15 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	3 004	55 472
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	473 764	0
Debiterad preliminärskatt	-444 609	0
Summa skatteskulder	32 159	55 472

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder, dubbel ersättning från Trygg Hansa, återbet under 2023	18 863	0
Mottagna depositioner	12 100	12 100
Skuld för moms	68 355	62 080
Skuld sociala avgifter och skatter	44 118	132 902
Oidentifierade inbetalningar/avtalsplacerat	0	15 316
Summa övriga skulder	143 436	222 398

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	65 356	55 116
Upplupna driftskostnader	20 156	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	243 672	0
Upplupna elkostnader	67 125	56 234
Upplupna värmekostnader	601 683	601 100
Upplupna kostnader för renhållning	0	24 575
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 120 117	93 709
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 740 734	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 883 843	854 734

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 400	72 000 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför är räntehöjningar på deras fastighetslån. Majoriteten av lånen är dock bundna till 2025–2027.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen inlett en förundersökning för kommande stambyte. Förundersökningen sker tillsammans med HSB Brf Brunna och planeras att utföras under de närmsta åren. Stambytet kommer behöva finansieras via nya lån varpå det kommer generera ökade räntekostnader som i sin tur kräver höjda årsavgifter.



Styrelsens underskrifter

Norsborg enligt datum på digital signatur

Ort och datum

Carola Al Fakir

Alexander Drikha

Rickard Altinisik

Niklas Challma

Georges Mase

David Bidros

Mona Challma

Tarik Taylan

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum på digital signatur

Borevision

Jörgen Götehed
Revisor

Stefan Abbo
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491794858

Dokument

310452 Årsredovisning 2022
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-04-28 15:49:24 CEST (+0200) av Liza Malmqvist (LM)
Färdigställt 2023-05-02 19:24:46 CEST (+0200)

310452 Bilagor
Bilaga 1
5 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Liza Malmqvist (LM)

Initierare

Liza Malmqvist (LM)
Riksbyggen
liza.x.malmqvist@riksbyggen.se

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID BIDROS"
Signerade 2023-04-28 16:11:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Challma"
Signerade 2023-04-28 16:30:31 CEST (+0200)

Tarik Taylan (TT)
tarik.taylan@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TARIK TAYLAN"
Signerade 2023-04-28 16:34:09 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GEORGES MASE"
Signerade 2023-04-28 15:51:58 CEST (+0200)

Rickard Altinisik (RA)
rickard.altinisik@hotmail.com

Alexander Drikha (AD)
alexander_d_89@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557491794858



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD IBRAHIM ALTINISIK"
Signerade 2023-04-28 16:14:16 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Drikha"
Signerade 2023-04-28 15:59:28 CEST (+0200)

Niklas Challma (NC)
kulhan_nicklas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS CHALLMA"
Signerade 2023-04-28 15:54:44 CEST (+0200)

Carola Al Fakir (CAF)
carola.christina@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLA AL FAKIR"
Signerade 2023-04-28 15:57:47 CEST (+0200)

Stefan Abbo (SA)
stefan_baros@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ABBO"
Signerade 2023-04-28 16:35:54 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Jörgen Götehed"
Signerade 2023-05-02 19:24:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta



Verifikat

Transaktion 09222115557491794858

dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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

Uttalande respektive inget uttalande görs

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även haft i uppdrag att utföra en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden varken till- eller avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not 6 uppgår kostnaden för arvoden till 555 050 kronor exklusive sociala avgifter. Vid ordinarie föreningsstämma 2022 beslutades om oförändrade arvoden, vilket även var beslutet vid ordinarie föreningsstämma 2021. Vid stämman 2020 beslutades att arvode till styrelseledamot skulle utgå med 800 kronor per protokollfört möte och att det skulle utgå ersättning med 150 kronor utöver styrelsemötena för varje arbetad timme. Beslutet inkluderade också lägre arvoden till övriga funktionärer. I bokslutet har inte presenterats underlag som styrker utbetalda rörliga arvoden, varför vi inte kan utesluta att för höga arvoden har utbetalats.

Vi har utfört revisionen av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 vårt uttalande om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Norsborg

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Stefan Abbo
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491933029

Dokument

Revisionsberättelse 2022 HSB Brf Tornberget i Norsborg
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-05-02 09:36:38 CEST (+0200) av Liza
Malmqvist (LM)
Färdigställt 2023-05-02 19:26:15 CEST (+0200)

Initierare

Liza Malmqvist (LM)
Riksbyggen
liza.x.malmqvist@riksbyggen.se

Signerande parter

Stefan Abbo (SA)
stefan_baros@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ABBO"
Signerade 2023-05-02 09:50:22 CEST (+0200)

Jörgen Götehed (JG)
Personnummer 196206221415
jorgen.gotehed@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Jörgen Götehed"
Signerade 2023-05-02 19:26:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 22 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, fastighetservice 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

