



HSB Brf Klöver i Norsborg



BOSTADSRÄTTSKOLLEN Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



186

KR/KVM
SPARANDE



270

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



3 377

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



246

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



JA

TOMTRÄTT



801

KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

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.

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 186 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande

	Investeringsbehov 270 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Styrelsen kommer att genomföra en förstudie/analys av samtliga stammar i föreningen. Denna analys kommer att visa de nödvändiga investeringar som kommer behöva göras i föreningens stammar inom en 10-års period.

	Skuldsättning 3377 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	---


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen ligger i det lägre intervallet.

	Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	-------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten är normalt enligt HSB:s riktvärden

	Energikostnad 246 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden.

	Tomträtt JA	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-----------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen har tomträttsavtal som omsätts om 4 år. Avtalen löper på 10års intervall.

	Årsavgift 801 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Klöver i Norsborg

Org.nr. 716416-4183

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 2018-12-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens samtliga lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Klöver 1, 2, 3, 7 och 11 samt Hallunda 4:23 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975. Nuvarande tomträttsavtal löper fram till och med september 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
444	bostäder (bostadsrätt)	27 160
4	bostäder (hyresrätt)	184
4	lokaler (hyresrätt)	566
297	p-platser	
40	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-15. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 445 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Hilkka Heinonen	ordförande
Lars Mohlin	vice ordförande
Eric Ramtri	sekreterare
Firas Danil	ledamot

JY I D ER MA

Mattias Abraham	ledamot
Jan Lundström	ledamot
Margareta Lundqvist	ledamot
Ulla Andréé	ledamot
Josef Luca	ledamot (Avgick på egen begäran 2019-09-19)
Lena Ingren	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Lundström, Lars Mohlin, Margareta Lundqvist och Ulla Andréé.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Tomas Erlandsson med Blagojce Kasapovski som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marijana Stankovic som ordförande, samt Henrik Borg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Hilka Heinonen, Jan Lundström och Firas Danil med Lars Mohlin, Margareta Lundqvist och Mattias Abraham som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisateurer: Ulla Andréé och Mattias Abraham.

Fem medlemmar har gått ABF:s yoga kurs. Vi i styrelsen har även gått ett antal kurser i HSB:s regi, såsom Introduktion till styrelsearbete, webbstuga, modig och kunnig ordförande, mötesteknik, juridikutbildning fastighetsägaransvar och systematiskt brandskyddsarbete.

Fritidskommittén: Hilka Heinonen, Marjatta Sillanpää, Nicoleta Sillion, Carin Nordström och Rami Leipälä. Fritidskommittén har under året haft flera aktiviteter såsom fester och andra hobbyverksamheter. Även ett antal gårdsfester och grillkvällar genomfördes. De årliga återkommande aktiviteterna såsom alla hjärtans dag tema, höstfest, julgröt och luciafika genomfördes. Utöver det har vi även haft café bio och en barnaktivitet. Vi hade en temakväll. Även finskspråkig läsgrupp (lukutuokio) har samlats på tisdagar. På onsdagar har vi haft akvarellmålning och dambastu. Vi startade även datahjälp på torsdagar, ungefär en gång i månaden. Utflykt gick till Eskilstuna Parken Zoo.

Förvaltning

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elävtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband och telefoni

COM Hem TV
Folksam Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Under år 2019 omplanterades rabatten på Linvägen udda totalt. Omplantering gjordes och vattenutkastare installerades för att slippa några av de uteliggande vattenslangarna.

Belysningen i våra trapphus har bytts ut mot ledljus med tanke på att de ger stor energibesparing. Den här stora ändringen är bra ekonomiskt och även bra för miljön.

Styrelsen satsade på lokalen Kontakten som hyrs ut till föreningens medlemmar. Golvet byttes och nya möbler köptes in till lokalen, samt nya vitvaror.

Styrelsen har även utfört energikartläggning för våra fastigheter för att planera eventuella framtida energibesparingar.

Styrelsen har beslutat att starta processen med ett stambyte i föreningen på grund av statusen på stammarna och den ökade andel vattenskador.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-16. Vid besiktningen framkom att det fanns ett antal vattenskador som nu håller på att åtgärdas.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 250 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	OVK – Klövervägen	250 tkr
2020-22	Stambyte	150 000 tkr
2021	OVK - Linvägen	250 tkr
2021	Underhåll fasader	2 200 tkr
2021	Underhåll tak	1 000 tkr
2023	Underhåll fönster	1 000 tkr
2024	Fläktaggregat renovering	600 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och månadsavgifter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 801 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 94 232 991 kr. Under året har föreningen amorterat 1 699 677 kr, med dagens amorteringstakt på 1 121 644 kr skulle detta motsvara en 

FD MA
ER

amorteringsperiod på 84 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god under förutsättning att det inte händer något oförutsett, som föreningen inte råder över. Då ett stambyte är planerat så får man räkna med avgiftshöjningar i framtiden. Vi ser ständigt över våra kostnader i föreningen för att kunna bibehålla en sund ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Eventuella räntehöjningar är alltid en risk för fastighetsägare samt höjda taxor på förbrukningar.

Samt den pågående processen med ett stambyte

Väsentliga avtal

Ekonomisk- och teknisk förvaltning är tecknat med HSB Södertörn.

Internet och telefoni: Gruppvavtal med Telenor.

Tv: Grundutbud med COM Hem.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Energi- och miljöarbete utförs löpande med gott resultat.

Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 543.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	884	878	863	863	827
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 806	1 654	2 784	1 191	2 070
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	801	801	787	787	770
Vatten/m ² totalyta, kr	42	43	39	38	36
Elektricitet/m ² totalyta, kr	78	73	67	82	65
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	126	132	129	115	117
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	52	54	58	61	66
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 377	3 418	3 211	3 096	3 036
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 500	8 085	7 381	7 029	6 332
Soliditet %	18,6	17,1	16,8	15,3	14,2
Sparande kr/m ²	186	207	204	190	204
Räntekänslighet	4	4	4	4	4

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	367 700	3 616 900	8 084 863	7 397 874	1 654 130	21 121 468
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 376 000	- 2376 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 960 575	1 960 575		
Balanserad i ny räkning				1 654 130	-1 654 130	
Årets resultat					1 805 559	1 805 559
Belopp vid årets slut	367 700	3 616 900	8 500 288	8 636 579	1 805 559	22 927 027

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 636 579
Årets resultat	1 805 559
Summa till stämmans förfogande	10 442 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 100 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 197 037
Balanseras i ny räkning	10 539 175

MJ FD ER MA

**RESULTATRÄKNING**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 658 839	24 496 946
Summa rörelseintäkter		24 658 839	24 496 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-16 859 184	-16 256 693
Övriga externa kostnader	Not 4	-643 881	-470 551
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 191 037	-1 960 575
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-542 499	-435 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 278	-2 166 222
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 197	-56 150
Summa rörelsekostnader		-21 416 075	-21 345 242
Rörelseresultat		3 242 764	3 151 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 800	5 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 443 005	-1 502 967
Summa finansiella poster		-1 437 205	-1 497 574
Årets resultat		1 805 559	1 654 130

JA, ER MA

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtter

Not 9 109 881 009 112 004 034

Inventarier och installationer

Not 10 37 504 36 477

Summa materiella anläggningstillgångar

109 918 513 112 040 511

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

109 919 013 112 041 011

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

462 895 442 970

Avräkningskonto HSB

7 079 882 8 022 786

Aktuell skattefordran

Not 12 0 1 157

Övriga kortfristiga fordringar

164 019 120 681

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 1 675 857 1 580 865

Summa kortfristiga fordringar

9 382 653 10 168 459

Kassa

6 062 3 459

Bank

Not 14 4 326 227 1 321 565

Summa kassa och bank

4 332 289 1 325 024

Summa omsättningstillgångar

13 714 942 11 493 482

Summa tillgångar

123 633 955 123 534 493

Mid FD MA
ER.

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		367 700	367 700
Upplåtelseavgifter		3 616 900	3 616 900
Fond för yttre underhåll		8 500 288	8 084 863
Summa bundet eget kapital		12 484 888	12 069 463

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		8 636 579	7 397 874
Årets resultat		1 805 559	1 654 130
Summa fritt eget kapital		10 442 138	9 052 004

Summa eget kapital

22 927 027 **21 121 468**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	76 162 771	68 698 876
Summa långfristiga skulder		76 162 771	68 698 876

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		18 080 285	27 241 292
Medlemmarnas inre fond		1 075 526	1 137 632
Leverantörsskulder		2 480 872	2 234 121
Aktuell skatteskuld	Not 16	53 918	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	94 021	41 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 759 535	3 059 731
Summa kortfristiga skulder		24 544 157	33 714 149

Summa skulder

100 706 928 **102 413 025**

Summa eget kapital och skulder

123 633 955 **123 534 493**

HD FD MA
er.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning 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 6-76 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 21,4%. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 23 402 613 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

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.

MD FD MM
ER

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	21 744 172	21 744 072
	Årsavgifter lokaler	-27 036	-54 072
	Hysesintäkt bostäder	165 453	206 052
	Hysesintäkt lokaler	258 144	253 620
	Hysesintäkt garage och bilplatser	850 654	857 379
	Hysesintäkt övrigt	26 400	47 334
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 243 080	1 229 684
	Övriga intäkter i verksamheten	176 641	133 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	43 900	29 578
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	95 542	-7 993
	Övriga fakturerade kostnader	18 000	16 750
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 889	40 546
		24 658 839	24 496 946
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-894 730	-909 719
	Sotning	-12 598	0
	El	-2 181 719	-2 029 331
	Uppvärmning	-3 529 019	-3 662 847
	Tomträttsavgäld	-1 043 400	-1 042 656
	Vatten	-1 178 757	-1 198 047
	Renhållning	-718 586	-668 328
	Bevakningskostnader	-41 324	-40 146
	TV, bredband, iptelefoni	-880 867	-876 595
	Obligatoriska besiktningar	-3 179	-3 625
	Serviceavtal	-466 190	-378 340
	Hissar serviceavtal & besiktning	-23 494	-12 994
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 559 635	-2 301 557
	Förvaltningskostnader	-2 045 178	-1 925 769
	Försäkringar	-505 381	-488 253
	Fastighetsskatt	-662 449	-607 374
	Övriga driftskostnader	-112 678	-111 113
		-16 859 184	-16 256 693
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 000	-22 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-87 805	0
	Kontorsutrustning och -material	-6 999	-3 710
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-26 274	-29 228
	Konsulter	-51 634	-62 961
	Förbrukningsinventarier	-70 832	-10 992
	Medlemsavgifter HSB	-225 560	-225 560
	Stämma och styrelse	-108 896	-95 068
	Arrende, hyra, leasing	-42 882	-21 031
		-643 881	-470 551
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-16 244
	Underhåll lokaler	-117 830	-25 858
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-11 639
	Underhåll installationer	-374 298	-1 344 548
	Underhåll huskropp utvändigt	-36 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	-584 571	-562 286
	Underhåll garage och bilplatser	-78 338	0
		-1 191 037	-1 960 575

MA
FID
CR



HSB - din arbetsplats här

HSB Brf Klövern i Norsborg

Org nr 716416-4183

Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-291 598	-245 010
Övriga arvoden	-91 688	-56 045
Övriga personalkostnader	-38 189	-8 415
Revisionsarvode	-13 650	-13 440
Sociala avgifter	-75 124	-57 961
Utbildning	-32 250	-54 180
	<u>-542 499</u>	<u>-435 051</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-2 044 420	-2 043 514
Markanläggningar	-79 511	-101 916
Installationer	-2 719	-3 625
Inventarier	-50 628	-17 167
	<u>-2 177 278</u>	<u>-2 166 222</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Hsb Södertörn	0	-46 875
Bolagsverket samt bankavgifter	-2 197	-9 275
	<u>-2 197</u>	<u>-56 150</u>

MZ FD MA
ER

Not 9 Byggnader och tomträtter 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2096

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 817 118	122 960 498
Omklassificering	18 125	15 545 760
Årets investering byggnader	0	6 310 860
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 915 375	1 915 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 750 618	146 732 493

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 485 537	-32 442 023
Omklassificering	-14 500	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 047 139	-2 043 514
Ingående avskrivningar markanläggningar	-242 922	-141 006
Årets avskrivningar markanläggningar	-79 511	-101 916
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 869 609	-34 728 459

Utgående bokfört värde

109 881 009 112 004 034

Bokförda värden byggnader	108 288 066	110 331 581
Bokförda värden markanläggningar	1 592 942	1 672 453

Fastighetsbeteckning för tomträtterna

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	194 000 000	60 800 000	254 800 000	199 000 000
Lokaler	1975	3 328 000	1 365 000	4 693 000	4 107 000
		197 328 000	62 165 000	259 493 000	203 107 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	113 221	98 792
Årets investeringar	55 280	14 429
Omklassificering	-18 125	0
Utgående anskaffningsvärden	150 376	113 221
Ingående avskrivningar	-76 744	-55 952
Årets avskrivningar	-50 628	-20 792
Omklassificering	14 500	0
Utgående avskrivningar	-112 872	-76 744
Utgående bokfört värde	37 504	36 477

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	1 157
	0	1 157

MA FD MA
ER

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda fastighetsskötsel	1 994	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 673 863	1 580 865
	1 675 857	1 580 865

Not 14 Bank		
SBAB	4 326 227	1 321 565
	4 326 227	1 321 565

Not 15 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank Hypotek AB		1,63%	2022-09-23	4 660 283	60 000
Stadshypotek AB		1,63%	2021-03-30	9 216 547	95 508
Stadshypotek AB		1,30%	2023-03-01	6 389 022	66 380
Swedbank Hypotek AB		2,14%	2020-09-25	1 845 000	20 000
Swedbank Hypotek AB		1,42%	2020-10-23	1 308 750	15 000
Swedbank Hypotek AB		2,14%	2020-09-25	5 633 891	20 000
Stadshypotek AB		1,07%	2024-06-01	9 950 000	100 000
Stadshypotek AB		0,81%	2022-12-30	4 269 488	71 856
Stadshypotek AB		0,64%	2022-10-30	2 975 000	35 000
Stadshypotek AB		0,95%	2021-07-30	2 985 354	114 456
Stadshypotek AB		1,70%	2022-12-30	7 554 768	80 372
Stadshypotek AB		1,70%	2022-12-30	982 500	10 000
Stadshypotek AB		1,07%	2022-09-30	8 291 000	100 000
Stadshypotek AB		1,03%	2022-03-30	2 487 240	59 220
Stadshypotek AB		2,41%	2023-06-01	6 685 000	70 000
Stadshypotek AB		1,96%	2020-09-01	8 322 000	96 000
Stadshypotek AB		0,96%	2021-10-30	10 677 148	107 852
				94 232 991	1 121 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	76 162 771
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 486 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	88 624 771
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett checkkonto med en kredit på 2 664 712 kr varav 10 065 kr har nyttjats per 2019-12-31

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	106 955 400	103 066 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	106 955 400	103 066 000

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	53 918	0
	53 918	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	11 680	13 140
Personalens källskatt	30 114	14 151
Arbetsgivaravgifter	16 323	8 555
Övriga kortfristiga skulder	35 904	5 527
	94 021	41 373

MD FID MA
ER

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	507 442	694 453
Upplupna räntekostnader	116 383	257 503
Upplupen revision	23 000	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 985 732	1 892 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 978	193 717
	2 759 535	3 059 731

8,5 2020

Eric Ramtri

Eric Ramtri

Firas Danil

Firas Danil

Hilkka Heinonen

Hilkka Heinonen

Jan Lundström

Jan Lundström

Lars Molin

Lars Molin

Lena Ingren

Lena Ingren

Margareta Lundqvist

Margareta Lundqvist

Mattias Abraham

Mattias Abraham

Ulla Andree

Ulla Andree

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-18

Jörgen Götehed

Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

42 FD MA
ER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klöver i Norsborg, org.nr. 716416-4183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

MA FID
4/2 ER →

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 Klöver i Norsborg för räkenskapsåret 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 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 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 revisionssed 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 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.

Norsborg den 18/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Erlandsson
Av föreningen vald revisor

MA
ER
FD

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 omförelse 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.

