

Årsredovisning

HSB Brf Tornberget i
Norsborg
Org nr: 7164164191

2023-01-01 – 2023-12-31





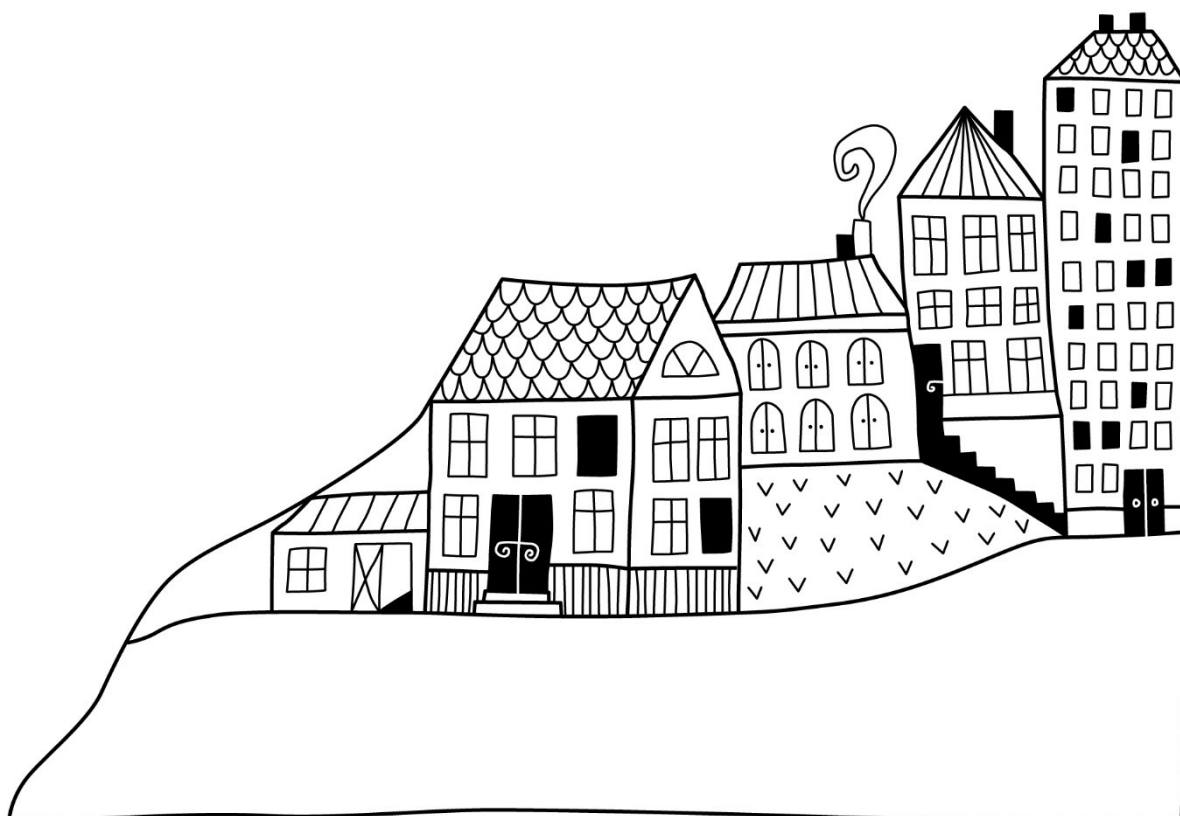
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tornberget i
Norsborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Tomträterna 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 342 tkr vilket kan jämföras med föregåendeårets resultat om 25 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 3036 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 378 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträterna:

Fastighet	Förvärvsår
Åkermarken 1	1972
Tornet 1	1972
Tornet 3	1972

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

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

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

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



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 2 254 tkr och planerat underhåll för 548 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 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)

Beskrivning	Belopp
Mc-förråd	52 309
Elinstallationer	367 125
Fönsterbyte	42 369
Utemiljö	86 126

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

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 2022 avslutades till byggnad av 32 st parkeringsplatser med tillhörande laddstolpe. Laddstolparna kommer att aktiveras som investering i början av 2024 då ytterligare 21 st parkeringsplatser varav 18 st med laddstolpe har uppförts under 2023. Parkeringsplatserna har aktiverats under 2023 till ett värde av 1 705 tkr. Föreningen har under året slutfört installation av passersystem i samtliga 74 portar om en kostnad av 1 969 tkr.

Kommande investeringar: Föreningen kommer att behöva byta stammar inom några år, under 2023 har förundersökning på denna investering påbörjats. Förundersökningen sker tillsammans med HSB Brf Brunna. Stambytet kommer behöva finansieras via nya lån varpå det kommer generera ökade räntekostnader som i sin tur kräver höjda årsavgifter.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carola Al Fakir	Ordförande	2024
Alexander Drikha	Ledamot	<i>Avgick juni 2023</i>
Nico Välimäki	Ledamot	2025
Niklas Challma	Ledamot	2025
Georges Mase	Ledamot	2025
Tarik Taylan	Ledamot	2024
Mona Challma	Ledamot	2024
Belgin Yildirim	Ledamot	2025
David Bidros	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Borevision, Jörgen Götehed utsedd av HSB Riksförbund	Revisor
Stefan Abbo	Förtroendevald revisor
Nora Tokgözoglu	Revisorsuppleant

Valberedning	Uppdrag
Klaus Weichler	Sammanställande
Jack Borsali	
Esteban Hernandez	
Anastasia Backenson	

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

Mona Challma
Niklas Challma
Georges Mase
Carola al Fakir

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 419 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 428 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från 2024-01-01.

Föreningens årsavgift uppgår till 789 kr/m². I begreppet årsavgift ingår inte obligatoriska avgifter som tex kabel-TV avgift, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

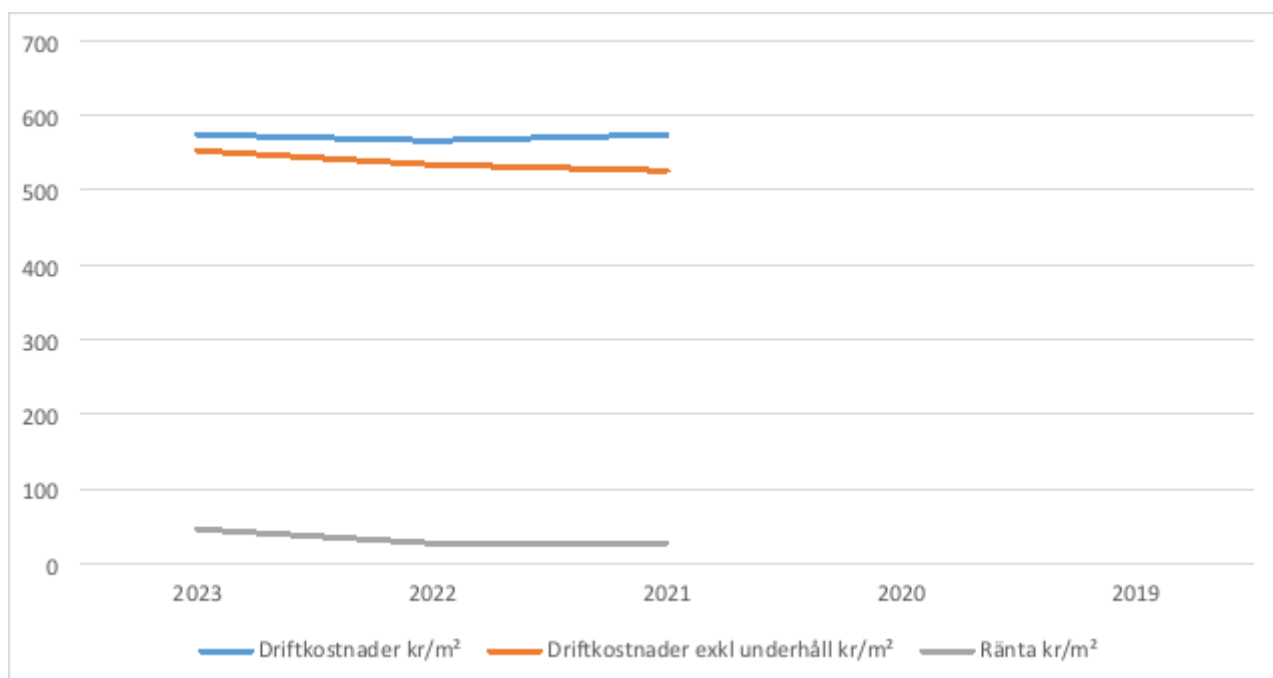


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	22 136	20 044	19 810	20 223	19 972
Resultat efter finansiella poster*	342	25	-151	-28 14	360
Soliditet %*	0	-1	-1	-1	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	92	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	735	729	-	-
Driftkostnader kr/kvm	572	554	573	-	-
Energikostnad kr/kvm*	260	220	224	215	224
Underhållsfond kr/kvm	440	375	320	-	-
Sparande kr/kvm*	150	138	151	71	126
Skuldsättning kr/kvm*	2 593	2 719	2 619	2 695	2 442
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 609	2 736	2 635	-	-
Räntekänslighet %*	3,2	3,7	3,6	4	4

*obligatoriska nyckeltal. Nyckeltal utan värde 2019-2020 beror på byte av ekonomisk förvaltare och dessa nyckeltal är obligatoriska fr.o.m. 2023-01-01 och således inget krav att redovisa.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	577 600	9 821 153	-10 806 991	25 246
Disposition enl. årsstämmobeslut			25 246	-25 246
Reservering underhållsfond		2 253 000	-2 253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-547 929	547 929	
Årets resultat				342 355
Vid årets slut	577 600	11 526 224	-12 486 816	342 355

Föreningen redovisar ett negativt eget kapital, vilket innebär att skulderna är större än tillgångarna. Enligt föreningslagen ska styrelsen i denna situation överväga om föreningen ska träda i likvidation. Redovisningen visar dock inte verkligheten eftersom god redovisningssed innebär att fastigheten redovisas utifrån anskaffningsvärdet. Taxeringsvärdet indikerar ett värde som högre än redovisat värde. Ett förslag till nästkommande verksamhetsår är således att skriva upp byggnaderna till taxeringsvärdet.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 781 745
Årets resultat	342 355
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	547 929
Summa	-12 144 461

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 144 461**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	22 136 494	20 043 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 126 269	2 031 382
Summa rörelseintäkter		23 262 763	22 075 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 998 216	-14 439 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 109 380	-3 452 853
Personalkostnader	Not 6	-589 447	-696 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 035 622	-2 761 264
Övriga rörelsekostnader		0	9
Summa rörelsekostnader		-21 732 664	-21 350 375
Rörelseresultat		1 530 099	1 230 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 922	21 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 194 667	-721 468
Summa finansiella poster		-1 187 744	-699 603
Resultat efter finansiella poster		342 355	25 246
Årets resultat		342 355	25 246



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	64 378 331	65 541 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 808 108	6 840
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	3 159 355	4 417 650
Summa materiella anläggningstillgångar		69 345 794	69 966 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	54 300	54 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 300	54 300
Summa anläggningstillgångar		69 400 094	70 020 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 008	65 696
Övriga fordringar	Not 12	162 646	9 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	750 302	1 344 570
Summa kortfristiga fordringar		936 956	1 419 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 088 139	4 408 290
Summa kassa och bank		2 088 139	4 408 290
Summa omsättningstillgångar		3 025 095	5 828 220
Summa tillgångar		72 425 189	75 848 936



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	577 600	577 600	
Fond för yttre underhåll	11 526 224	9 821 153	
Summa bundet eget kapital	12 103 824	10 398 753	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-12 486 816	-10 806 991	
Årets resultat	342 355	25 246	
Summa fritt eget kapital	-12 144 461	-10 781 745	
Summa eget kapital	-40 637	-382 992	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	66 302 636	50 822 891
Summa långfristiga skulder		66 302 636	50 822 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 622 755	20 412 756
Leverantörsskulder		702 295	936 843
Skatteskulder	Not 15	40 921	32 159
Övriga skulder	Not 16	285 586	143 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 511 632	3 883 843
Summa kortfristiga skulder		6 163 190	25 409 037
Summa eget kapital och skulder		72 425 189	75 848 936



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	342 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	3 035 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 377 977
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	482 964
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-455 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 405 095
Investeringsverksamheten	
Pågående ny- till- och ombyggnad (ökning -, minskning +)	1 258 295
Investeringar i pågående byggnation (ökning +, minskning -)	-3 673 294
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 414 990
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-3 310 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 310 256
Årets kassaflöde	-2 320 151
Likvidamedel vid årets början	4 408 290
Likvidamedel vid årets slut	2 088 139



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt enligt BFNAR 2023:1 och BFNAR 2012:1 (K3).

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 554 480	18 683 895
Hyror, lokaler	265 044	178 534
Hyror, garage	287 200	292 000
Hyror, p-platser	1 048 338	973 315
Hyror, övriga	8 160	16 320
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-48 278	-73 288
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 097	-13 023
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 483	-27 927
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-720	-1 840
Rabatter	-17 324	-13 983
Elavgifter	67 174	29 839
Summa nettoomsättning	22 136 494	20 043 842

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv avgifter	461 760	461 735
Övriga lokalintäkter	0	300
Övriga avgifter	200	500
Övriga ersättningar	40 183	40 436
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0
Erhållna statliga bidrag	134 920	0
Övriga rörelseintäkter	390 016	294 682
Försäkringsersättningar	99 190	1 233 729
Summa övriga rörelseintäkter	1 126 269	2 031 382



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-547 929	-820 956
Reparationer	-2 253 557	-2 581 323
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-494 484	-473 764
Tomträttsavgäld	-900 300	-900 300
Försäkringspremier	-554 766	-651 301
Kabel- och digital-TV	-129 166	-404 822
Serviceavtal	-102 813	-148 298
Obligatoriska besiktningar	-113 506	-23 611
Bevakningskostnader	-48 250	-15
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 369	-7 650
Snö- och halkbekämpning	-786 251	-379 095
Ersättningar till hyresgäster	-15 120	-5 975
Förbrukningsinventarier	-121 198	-150 125
Vatten	-1 310 703	-1 101 805
Fastighetsel	-1 091 312	-544 992
Uppvärmning	-4 396 802	-4 084 783
Sophantering och återvinning	-1 038 742	-911 613
Förvaltningsarvode drift	-1 085 947	-1 249 100
Summa driftskostnader	-14 998 216	-14 439 528

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 526 150	-1 984 306
Hyra inventarier & verktyg	-403 813	-356 674
Annonsering och reklam	-7 488	0
IT-kostnader	-513 604	-570 672
Lämnade skadestånd	-20 916	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 875	-25 125
Övriga försäljningskostnader	-389	-7 933
Övriga förvaltningskostnader	-155 990	-93 693
Kreditupplysningar	-15 671	-424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 515	-45 579
Telefon och porto	-104 315	-19 480
Medlems- och föreningsavgifter	-153 968	-149 120
Köpta tjänster	-22 812	-10 245
Konsultarvoden	-46 784	-84 151
Bankkostnader	-10 370	-3 311
Advokat och rättegångskostnader	-41 906	-84 768
Övriga externa kostnader	-7 813	-17 372
Summa övriga externa kostnader	-3 109 380	-3 452 853



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-367 400	0
Sammanträdesarvoden	-81 500	-343 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 100	-211 600
Sociala kostnader	-121 447	-141 690
Summa personalkostnader	-589 447	-696 740

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 721 288	-2 682 083
Avskrivning Markanläggningar	-146 851	-59 094
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 420	-20 087
Avskrivning Installationer	-164 063	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 035 622	-2 761 264



Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 478 684	110 916 524
Markanläggning	2 154 480	348 750
	114 633 174	111 265 274
Årets anskaffningar och omklassificeringar		
Byggnader	0	1 562 160
Markanläggning	1 704 544	1 805 740
	1 704 544	3 367 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	116 337 718	114 633 174

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-48 962 404	-46 350 071
Markanläggningar	-128 844	-69 750
	-49 091 248	-46 350 071
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 721 288	-2 685 844
Årets avskrivning markanläggningar	-146 851	-59 094
	-2 868 139	-2 741 177
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 959 387	-49 091 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 378 331	65 541 926

Varav

Byggnader	60 794 991	63 516 279
Markanläggningar	3 583 340	2 025 647

Taxeringsvärden

Bostäder	311 000 000	311 000 000
Lokaler	2 414 000	2 414 000

Totalt taxeringsvärde	313 414 000	313 414 000
<i>varav byggnader</i>	<i>235 433 000</i>	<i>235 433 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>77 981 000</i>	<i>77 981 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	126 350	126 350
	126 350	126 350
Årets anskaffningar och omklassificeringar		
Installationer	1 968 750	0
	1 968 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 095 100	126 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-119 510	-99 423
	-119 510	-99 423
Årets avskrivningar		
Installationer	-167 483	-20 087
	-167 483	-20 084
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-286 992	-119 510
	-286 992	-119 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 808 108	6 840

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Pågående ny- och ombyggnation	4 417 650	1 588 119
	4 417 650	1 588 119
Årets investering/ar		
Årets investering	2 414 999	6 044 249
Omklassificering av byggnad	-1 704 544	-3 214 718
Omklassificering av installationer	-1 968 750	0
Vid årets slut	3 159 355	4 417 650

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier Fastum	51 300	51 300
Medlemsandel HSB	3 000	3 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 300	54 300



Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	162 646	9 664
Summa övriga fordringar	162 646	9 664

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	174 937	204 892
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 174	497 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 719	78 532
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	120 000	129 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 649	194 542
Förutbetald tomträttsavgäld	85 400	225 075
Förutbetalda leasingavgifter	10 423	15 340
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	750 302	1 344 570

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	67 925 392	71 235 647
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 622 756	-1 572 756
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-18 840 000
Långfristig skuld vid årets slut	66 302 636	50 822 891

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,62%	2023-11-28	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2025-06-01	7 440 000,00	0,00	160 000,00	7 280 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	2 890 000,00	0,00	80 000,00	2 810 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 180 000,00	0,00	80 000,00	5 100 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 710 000,00	0,00	80 000,00	5 630 000,00
SWEDBANK	1,01%	2025-01-24	5 850 000,00	0,00	80 000,00	5 770 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-01-30	5 579 217,00	0,00	80 000,00	5 499 217,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-04-30	7 600 000,00	0,00	160 000,00	7 440 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-09-01	5 016 296,00	0,00	273 772,00	4 742 524,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-30	5 138 215,00	0,00	229 936,00	4 908 279,00
STADSHYPOTEK	4,63%	2025-09-30	7 520 000,00	0,00	160 000,00	7 360 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-01-30	0,00	2 500 000,00	37 500,00	2 462 500,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-06-01	6 361 920,00	0,00	159 048,00	6 202 872,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	916 679,00	0,00	10 000,00	906 679,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2027-06-30	1 833 321,00	0,00	20 000,00	1 813 321,00
Summa			71 235 648,00	2 500 000,00	5 810 256,00	67 925 392,00

*Senast kända räntesatser



Not 15 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	40 921	32 159
Summa skatteskulder	40 921	32 159

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	18 563	18 863
Mottagna depositioner	12 100	12 100
Skuld för moms	107 681	68 355
Skuld sociala avgifter och skatter	147 143	44 118
Clearing	99	0
Summa övriga skulder	285 586	143 436

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	137 054	65 356
Upplupna driftskostnader	395 667	20 156
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	243 672
Upplupna elkostnader	147 166	67 125
Upplupna värmekostnader	655 425	601 683
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 660	1 120 117
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 733 661	1 740 734
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 511 632	3 883 843

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 400	72 000 400

Not Eventualförpliktelser

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har flera lån som omsätts under 2025–2027 med låg ränta. Det kommer påverka föreningens ekonomi när dessa omsätts till den nya normalräntan som under de senaste åren stigit.

Föreningen har ett pågående rättsligt ärende avseende tomträttsavgälden. Ärendet berör flera fastigheter i Norsborg och svarande part i målet är Stockholms Kommun. Om kommunen får rätt i sak kan det komma att påverka föreningen negativt, då de under två år har betalat den lägre tomträttsavgälden som skulle ha omförhandlats år 2022. Idag bedömer man att eventuellt restbelopp till Kommunen är ca 1,5 msek.

Styrelsens underskrifter

Norsborg enligt datum på digital signatur

Ort och datum

Carola Al Fakir

David Bidros

Tarik Taylan

Mona Challma

Belgin Yildirim

Nico Välimäki

Georges Mase

Niklas Challma

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum på digital signatur

BoRevision

Jörgen Götehed, utsedd av HSB Riksförbund
Revisor

Stefán Abbo
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519503586




Dokument

<p>310452 Årsredovisning 2023 Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-06-09 15:10:12 CEST (+0200) av Liza Malmqvist (LM) Färdigställt 2024-06-09 19:06:11 CEST (+0200)</p>	<p>Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Liza Malmqvist (LM)</p>
---	---

Initierare

<p>Liza Malmqvist (LM) Riksbyggen liza.x.malmqvist@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Carola Al Fakir (CAF) alfakirc@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLA AL FAKIR" Signerade 2024-06-09 15:50:15 CEST (+0200)</p>	<p>Belgin Yildirim (BY) belgin_bella@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Belgin Yildirim" Signerade 2024-06-09 16:40:17 CEST (+0200)</p>
<p>David Bidros (DB) David.bidros@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID BIDROS" Signerade 2024-06-09 15:33:18 CEST (+0200)</p>	<p>Georges Mase (GM) Georges.mase@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GEORGES MASE" Signerade 2024-06-09 15:19:46 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557519503586

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Challma"
Signerade 2024-06-09 15:36:48 CEST (+0200)

Nico Välimäki (NV)
niconivp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nico
Ilmari Välimäki"
Signerade 2024-06-09 16:33:10 CEST (+0200)

Niklas Challma (NC)
kulhan_nicklas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS CHALLMA"
Signerade 2024-06-09 15:44:28 CEST (+0200)

Tarik Taylan (TT)
taylantarik1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TARIK TAYLAN"
Signerade 2024-06-09 16:49:40 CEST (+0200)

Stefan Abbo (SA)
stefan_baros@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ABBO"
Signerade 2024-06-09 17:08:15 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jörgen Götehed"
Signerade 2024-06-09 19:06:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519503586

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>



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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Abbo
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519504038

Dokument

310452 Revisionsberättelse 2023
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-06-09 17:56:56 CEST (+0200) av Liza Malmqvist (LM)
Färdigställt 2024-06-09 19:07:33 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Stefan Abbo (SA)
stefan_baros@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN ABBO"
Signerade 2024-06-09 18:01:14 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Götehed"
Signerade 2024-06-09 19:07:33 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 innehåsa 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 bostadsrättsinnehavare 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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



Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



HSB Brf Tornberget i Norsborg

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

