



# ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



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.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar 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.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tornberget i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1976. Tomrätterna Åkermarken 1 samt Tornet 2-3 förvärvades 1977-05-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomrätterna:

| Byggnad/Fastighet | Nybyggnadsår |
|-------------------|--------------|
| Åkermarken 1      | 1972         |
| Tornet 2          | 1972         |
| Tornet 3          | 1972         |

### Totalt 3 objekt

Samtliga i Botkyrka kommun är upplåtna med Tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2022. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 296                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 26040                    |
| 45                       | garageplatser (36) +MC garage (9)     | 0                        |
| 319                      | p-platser                             | 0                        |
| 1                        | Föreningslokal                        | 44                       |
| <b>Totalt 661 objekt</b> |                                       | <b>26084</b>             |

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

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Carola Christin Al Fakir  | Ordförande | 2019-06-20 |            |
| Birger Berggren           | Ledamot    | 2019-05-28 |            |
| Nadiye Boyacioglu         | Ledamot    | 2017-07-06 | 2021-05-27 |
| Klaus Weichler            | Ledamot    | 2018-06-27 | 2021-12-31 |
| Sonja Kristina Shabo      | Ledamot    | 2021-05-28 |            |
| Niklas Challma            | Ledamot    | 2019-06-20 |            |
| Sebastian Bilan           | Ledamot    | 2019-06-20 | 2021-05-27 |
| Alexander Drikha          | Ledamot    | 2020-06-11 |            |
| Georges Mase              | Ledamot    | 2021-05-28 |            |
| Alexander Behaye          | Ledamot    | 2020-06-11 |            |
| Rickard Ibrahim Altinisik | Ledamot    | 2019-06-20 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonya Shabo, Alexander Drikha, samt Carola Christin Al Fakir

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carola Christin Al Fakir, Alexander Drikha, Niklas Challma, Rickard Ibrahim Altinisik.

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Nora Tokgözoglu vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Jack Borsali, Esteban Hernandez samt Artin Copuryad, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-09.

Då föreningens tomträttsavtal går ut under 2022 har kommunen yrkat på en höjning med cirka 70%.

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret och har en ansamlad förlust. Det egna kapitalet är negativt i redovisningen. Det finns ett stort övervärde i föreningens byggnader. Se not (taxeringsvärde).

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

| Årtal | Ändamål                                      |
|-------|--|
| 2014  | Lekplatser, Utebelysning samt termostatsbyte |
| 2016  | Översyn av värmesystemet                     |
| 2017  | Nya parkeringsytor                           |
| 2018  | Byte av portar                               |
| 2018  | Renovering av grunden                        |
| 2019  | Nya fönster                                  |
| 2020  | Nya undercentraler                           |

Vi har under året byggt om för att sänka våra energi kostnader och möta den gröna omställningen.

Vi har investerat i ny Portbelysning och nummer belysningen till Led, Byggt till 16 EL-ladd platser och 12 utan el. Bytt ut våra 3 skyddsrum/garage belysning till dom krav på belysning som msb kräver. Samt renoverat om våran föreningslokal efter en vattenskada. Bytt ut belysning i området till Led.

Styrelsen kommer att göra en översyn av stammarna av fastigheterna för att kolla hur läget är.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Nya p-platser med laddstolpar.

Upprustning av gårdarna.

Målning av trapphusen.

Lekplatsbesiktning med åtgärder som ska göras

Lägnhetstillsyn hhv. jämna.

Passersystem för portarna.

Vindskivorna ska bytas ut och målas.

**Väsentliga avtal**

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen avseende förvaltningstjänsterna

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 418 och under året har det tillkommit 35 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 424.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 151    | 71     | 126    | 115    | 113    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 635  | 2 695  | 2 442  | 1 873  | 1 450  |
| Räntekänslighet, %                     | 4      | 4      | 4      | 3      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 224    | 215    | 224    | 215    | 231    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 573    | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 711    | 711    | 697    | 683    | 683    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 793    | 777    | 767    | 747    | 744    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 20 636 | 20 223 | 19 972 | 19 446 | 19 383 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -151   | -2 814 | 360    | -757   | -678   |
| Soliditet, %                           | -1     | -1     | 4      | 4      | 6      |

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

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

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

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

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

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

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er). **Nytt nyckeltal 2021.**

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

**Soliditet**

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret och har en ansamlad förlust. Det egna kapitalet är negativt i redovisningen. Det finns ett stort övervärde i föreningens byggnader. Se not (taxeringsvärde). Därav negativt värde.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 577 600                    | 0  | 0                         | 577 600                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 8 088 402                  | -69 745  | 370 452                   | 8 389 109                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>8 666 002</b>           | <b>-69 745</b>   | <b>370 452</b>            | <b>8 966 709</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -6 109 294                 | -2 814 299   | 0                         | -9 224 300                 |
| Årets resultat, kr                    | -2 814 299                 | 2 814 299  | -150 647                  | -150 647                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-8 923 593</b>          | <b>0</b>   | <b>-150 647</b>           | <b>-9 374 947</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>-257 591</b>            | <b>-69 745</b>   | <b>219 805</b>            | <b>-408 238</b>            |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 589 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 218 548 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -8 853 848        |
| Årets resultat, kr                                  | -150 647          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 589 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 218 548         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-9 374 947</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-9 374 947</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                     |        | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |        |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 20 636 917                       | 20 223 264                       |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3  | 28 709                           | 0                                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |        | <b>20 665 626</b>                | <b>20 223 264</b>                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |        |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 4  | -14 933 219                      | -16 364 706                      |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5  | -710 465                         | -845 772                         |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6  | -1 218 548                       | -1 844 745                       |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7  | -561 843                         | -422 415                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8  | -2 724 051                       | -2 817 069                       |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9  | 0                                | -700                             |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |        | <b>-20 148 125</b>               | <b>-22 295 406</b>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |        | <b>517 501</b>                   | <b>-2 072 142</b>                |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |        |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |        | 1 368                            | 2 076                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |        | -668 796                         | -743 603                         |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 10 | -720                             | -630                             |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |        | <b>-668 148</b>                  | <b>-742 157</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |        | <b>-150 647</b>                  | <b>-2 814 299</b>                |



| Balansräkning                                  |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och tomträtt                         | Not 11 | 64 915 203        | 67 285 887        |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 12 | 1 588 119         | 9 950             |
| Inventarier och installationer                 | Not 13 | 26 927            | 51 183            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>66 530 249</b> | <b>67 347 020</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 14 | 54 300            | 54 300            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>54 300</b>     | <b>54 300</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>66 584 549</b> | <b>67 401 320</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 5 472             | 20 827            |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 2 941 889         | 4 160 310         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 7 517             | 13 199            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 1 201 887         | 1 945 149         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>4 156 765</b>  | <b>6 139 485</b>  |
| Kassa  |        | 23 943            | 13 576            |
| Bank   | Not 16 | 1 137 388         | 1 138 938         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 161 331</b>  | <b>1 152 514</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 318 096</b>  | <b>7 291 999</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>71 902 644</b> | <b>74 693 319</b> |

| Balansräkning                                |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Insatser                                     |        | 577 600           | 577 600           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 8 389 109         | 8 088 402         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>8 966 709</b>  | <b>8 666 002</b>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -9 224 300        | -6 109 294        |
| Årets resultat                               |        | -150 647          | -2 814 299        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-9 374 947</b> | <b>-8 923 593</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-408 238</b>   | <b>-257 591</b>   |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 64 285 647        | 62 087 436        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>64 285 647</b> | <b>62 087 436</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 4 322 756         | 8 093 724         |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 569 876         | 2 353 207         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 55 472            | 50 709            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 222 398           | 195 160           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 854 734           | 2 170 674         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>8 025 236</b>  | <b>12 863 474</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>72 310 883</b> | <b>74 950 910</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>71 902 644</b> | <b>74 693 319</b> |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**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 3-48 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,7 %.

**Markanläggningar**

Avskrivning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 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.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**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 styrelsen

**Fordringar**

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

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

| <b>Noter</b> |  |                                  |                                  |
|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>   | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|              | Årsavgifter bostäder   | 18 508 656                       | 18 508 656                       |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 1 302 080                        | 1 000 210                        |
|              | Hysesrabatter  | -850                             | 0                                |
|              | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 461 760                          | 461 760                          |
|              | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 249 426                          | 174 143                          |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse  | 3 573                            | 0                                |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 55 407                           | 50 026                           |
|              | Övriga fakturerade kostnader   | 2 200                            | 3 900                            |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 54 665                           | 24 569                           |
|              |  | <b>20 636 917</b>                | <b>20 223 264</b>                |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>  |                                  |                                  |
|              | Försäkringsersättning  | 28 709                           | 0                                |
|              |  | <b>28 709</b>                    | <b>0</b>                         |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>   |                                  |                                  |
|              | Reparationer   | -1 309 039                       | -2 909 869                       |
|              | El   | -549 258                         | -516 646                         |
|              | Uppvärmning  | -4 138 080                       | -3 849 110                       |
|              | Tomträttsavgäld  | -900 300                         | -900 300                         |
|              | Vatten   | -1 147 196                       | -1 274 397                       |
|              | Renhållning  | -987 453                         | -922 572                         |
|              | Bevakningskostnader  | -6 106                           | -18 236                          |
|              | TV, bredband, iptelefoni   | -869 129                         | -859 054                         |
|              | Obligatoriska besiktningar   | 0                                | -41 782                          |
|              | Serviceavtal   | -130 703                         | -249 665                         |
|              | Fastighetskötsel och lokalvård                                       | -2 642 168                       | -2 670 724                       |
|              | Förvaltningskostnader  | -1 021 109                       | -905 606                         |
|              | Försäkringar   | -635 434                         | -630 856                         |
|              | Fastighetsskatt  | -449 824                         | -440 945                         |
|              | Övriga driftskostnader   | -147 420                         | -174 945                         |
|              |  | <b>-14 933 219</b>               | <b>-16 364 706</b>               |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Extern revisionsarvode   | -24 000                          | -24 000                          |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -64 361                          | -54 841                          |
|              | Föreningsverksamhet  | -56 707                          | -62 798                          |
|              | Kontorsutrustning och -material                                      | -159                             | 0                                |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -48 623                          | -40 593                          |
|              | Konsulter  | 43 750                           | -96 701                          |
|              | Förbrukningsinventarier  | -27 872                          | -23 381                          |
|              | Medlemsavgifter HSB  | -149 120                         | -149 120                         |
|              | Stämma och styrelse  | -23 237                          | -36 833                          |
|              | Arrende, hyra, leasing   | -360 136                         | -357 504                         |
|              |  | <b>-710 465</b>                  | <b>-845 772</b>                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>   |                                  |                                  |
|              | Underhåll tvättstuga   | 0                                | -40 625                          |
|              | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                 | -212 250                         | -113 850                         |
|              | Underhåll installationer   | -639 807                         | -1 170 997                       |
|              | Underhåll huskropp utvändigt   | 0                                | -13 596                          |
|              | Underhåll tak  | -62 075                          | -185 000                         |
|              | Underhåll mark och utemiljö  | -304 416                         | -156 771                         |
|              | Underhåll garage och bilplatser                                      | 0                                | -163 906                         |
|              |  | <b>-1 218 548</b>                | <b>-1 844 745</b>                |

| <b>Not 7 Personalkostnader</b> |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen          | -225 428        | -74 400         |
| Övriga arvoden                 | -207 500        | -252 650        |
| Revisionsarvode                | -10 700         | -10 700         |
| Sociala avgifter               | -118 215        | -81 415         |
| Utbildning                     | 0               | -3 250          |
|                                | <u>-561 843</u> | <u>-422 415</u> |

  

| <b>Not 8 Avskrivningar</b> |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                  | -2 685 844        | -2 778 862        |
| Markanläggningar           | -13 950           | -13 950           |
| Inventarier                | -24 257           | -24 257           |
|                            | <u>-2 724 051</u> | <u>-2 817 069</u> |

  

| <b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b> |          |             |
|-------------------------------------|----------|-------------|
| Bolagsverket                        | 0        | -700        |
|                                     | <u>0</u> | <u>-700</u> |

  

| <b>Not 10 Övriga finansiella poster</b> |             |             |
|---|-------------|-------------|
| Aviavgifter                             | -720        | -630        |
|   | <u>-720</u> | <u>-630</u> |

| <b>Not 11 Byggnader och tomträtt</b>   |                | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |                    |                    |
|--|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningskostnaden<br>Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070 |                |                    |                    |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>   |                |                    |                    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader   |                | 110 587 414        | 103 356 120        |                    |                    |
| Omklassificering   |                | 0                  | 1 987 031          |                    |                    |
| Årets investering byggnader  |                | 329 110            | 5 244 263          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  |                | 348 750            | 348 750            |                    |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  |                | <b>111 265 274</b> | <b>110 936 164</b> |                    |                    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                |                    |                    |                    |                    |
| Ingående avskrivningar byggnader   |                | -43 594 477        | -40 815 615        |                    |                    |
| Årets avskrivningar byggnader  |                | -2 685 844         | -2 778 862         |                    |                    |
| Ingående avskrivningar markanläggningar  |                | -55 800            | -41 850            |                    |                    |
| Årets avskrivningar markanläggningar   |                | -13 950            | -13 950            |                    |                    |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                | <b>-46 350 071</b> | <b>-43 650 277</b> |                    |                    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>  |                |                    |                    |                    |                    |
| Bokförda värden byggnader  |                | 64 636 203         | 66 992 937         |                    |                    |
| Bokförda värden markanläggningar   |                | 279 000            | 292 950            |                    |                    |
| <b>Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Åkermarken 1 samt Tornet 2-3</b>                                     |                |                    |                    |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärde</b>  | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>        | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
| Bostäder hyreshus  | 1972           | 189 000 000        | 58 200 000         | 247 200 000        | 247 200 000        |
| Lokaler  | 1972           | 870 000            | 926 000            | 1 796 000          | 1 796 000          |
|  |                | <b>189 870 000</b> | <b>59 126 000</b>  | <b>248 996 000</b> | <b>248 996 000</b> |
| <b>Not 12 Pågående nyanläggningar</b>  |                |                    |                    |                    |                    |
| Ingående värde pågående nyanläggningar   |                | 9 950              |                    | 1 996 981          |                    |
| Årets Investering  |                | 1 578 170          |                    | 0                  |                    |
| Omklassificering till Byggnader & Mark   |                | 0                  |                    | -1 987 031         |                    |
| Utgående värde pågående nyanläggningar   |                | <b>1 588 119</b>   |                    | <b>9 950</b>       |                    |
| <b>Not 13 Inventarier och installationer</b>   |                |                    |                    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden  |                | 126 350            |                    | 59 250             |                    |
| Årets investeringar  |                | 0                  |                    | 67 100             |                    |
| Utgående anskaffningsvärden  |                | <b>126 350</b>     |                    | <b>126 350</b>     |                    |
| Ingående avskrivningar   |                | -75 167            |                    | -50 910            |                    |
| Årets avskrivningar  |                | -24 257            |                    | -24 257            |                    |
| Utgående avskrivningar   |                | <b>-99 423</b>     |                    | <b>-75 167</b>     |                    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>  |                | <b>26 927</b>      |                    | <b>51 183</b>      |                    |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.   |                |                    |                    |                    |                    |
| <b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   |                |                    |                    |                    |                    |
| Medlemsandel HSB   |                | 3 000              |                    | 3 000              |                    |
| Aktier Fastum  |                | 51 300             |                    | 51 300             |                    |
|  |                | <b>54 300</b>      |                    | <b>54 300</b>      |                    |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   |                |                    |                    |                    |                    |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |                | 1 201 887          |                    | 1 945 149          |                    |
|  |                | <b>1 201 887</b>   |                    | <b>1 945 149</b>   |                    |

| Not 16 Bank   |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 848 774          | 850 324          |
| Swedbank      | 288 614          | 288 614          |
|               | <b>1 137 388</b> | <b>1 138 938</b> |

| Not 17 Skulder till kreditinstitut |              |           |            |                   | Nästa års<br>amortering |
|------------------------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Låneinstitut                       | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            |                         |
| Stadshypotek AB                    |              | 1,08%     | 2023-06-01 | 7 600 000         | 160 000                 |
| Stadshypotek AB                    |              | 1,34%     | 2022-06-30 | 926 679           | 10 000                  |
| Stadshypotek AB                    |              | 1,34%     | 2022-06-30 | 1 853 321         | 20 000                  |
| Stadshypotek AB                    |              | 0,72%     | 2023-09-30 | 7 680 000         | 160 000                 |
| Stadshypotek AB                    |              | 1,05%     | 2025-01-30 | 5 659 217         | 80 000                  |
| Stadshypotek AB                    |              | 0,99%     | 2025-04-30 | 7 760 000         | 160 000                 |
| Stadshypotek AB                    |              | 0,98%     | 2025-09-01 | 5 290 068         | 273 772                 |
| Stadshypotek AB                    |              | 0,69%     | 2025-09-30 | 5 368 151         | 229 936                 |
| Stadshypotek AB                    |              | 0,89%     | 2026-06-01 | 6 520 968         | 159 048                 |
| Swedbank Hypotek AB                |              | 1,01%     | 2025-01-24 | 2 970 000         | 80 000                  |
| Swedbank Hypotek AB                |              | 1,01%     | 2025-01-24 | 5 260 000         | 80 000                  |
| Swedbank Hypotek AB                |              | 1,01%     | 2025-01-24 | 5 790 000         | 80 000                  |
| Swedbank Hypotek AB                |              | 1,01%     | 2025-01-24 | 5 930 000         | 80 000                  |
|                                    |              |           |            | <b>68 608 404</b> | <b>1 572 756</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **64 285 647**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 291 024  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 60 744 624  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 72 000 400 72 000 400  
 varav i eget förvar  
**Summa ställda säkerheter** 72 000 400 72 000 400

| Not 18 Aktuell skatteskuld  |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 55 472        | 50 709        |
|                             | <b>55 472</b> | <b>50 709</b> |

| Not 19 Övriga kortfristiga skulder |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt                      | 62 080         | 40 959         |
| Personalens källskatt              | 69 030         | 57 900         |
| Arbetsgivaravgifter                | 63 872         | 47 483         |
| Övriga kortfristiga skulder        | 27 416         | 48 818         |
|                                    | <b>222 398</b> | <b>195 160</b> |

| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 681 909        | 520 842          |
| Upplupna räntekostnader                             | 55 116         | 56 730           |
| Upplupen revision                                   | 24 000         | 24 000           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 0              | 1 556 811        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 93 709         | 12 291           |
|   | <b>854 734</b> | <b>2 170 674</b> |

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Då föreningens tomträttsavtal går ut under 2022 har kommunen yrkat på en höjning med cirka 70%.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Alexander Behaye.....  
Alexander Drikha.....  
Birger Berggren.....  
Carola Christin Al Fakir.....  
Georges Mase.....  
Sonja Kristina Shabo.....  
Niklas Challma.....  
Rickard Ibrahim Altinisik

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Nora Tokgözoglu  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornberget i Norsborg för räkenskapsåret 2021 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 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 revisionsssed 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 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.

Norsborg

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nora Tokgözoglu  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Tornberget i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLA CHRISTIN AL FAKIR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 10:41:54



**GEORGES MASE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:36:31



**BIRGER BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 20:33:48



**ALEXANDER BEHAYE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 16:47:17



**NIKLAS CHALLMA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 11:20:24



**SONJA KRISTINA SHABO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 09:01:54



**ALEXANDER DRIKHA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 10:39:19



**RICKARD IBRAHIM ALTINISIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:27:47



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 16:39:07



**NORA TOKGÖZOGLU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 09:25:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Tornberget i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 16:40:20



**NORA TOKGÖZOGLU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 09:27:13

