



# 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 Timotejen i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4167 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. Fastigheten Klöver 4-5 samt 9-10 och Hallunda 4:24-25 ( förvärvades 1977-05-25). Fastigheten . Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 10	1977-05-25	1975
Klövern 4	1977-05-25	1975
Klövern 5	1977-05-25	1975
Klövern 9	1977-05-25	1975
Hallunda 4:24	1977-05-25	1975
Hallunda 4:25	1977-05-25	1975

### Totalt 6 objekt

Samtliga i Botkyrka kommun. Fastigheten Botkyrka Klöver 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-25 upplåts av Botkyrka Kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2022. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
448	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27800
278	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	36
50	garageplatser	0
<b>Totalt 778 objekt</b>		<b>27836</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 81 st 1 rok, 207 st 2 rok, 144 st 3 rok, 16 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dagmar Sandberg	Ordförande	2020-09-01	2021-06-10
Jakob Abraham	Ordförande	2021-06-10	
Annika Klasson	Ledamot	2014-05-24	
Tytti Pajukoski	Ledamot	2021-06-10	
Norin Chohan	Ledamot	2021-06-10	
Suzan Tümer	Ledamot	2019-06-10	2021-06-10
Marianne Latti	Ledamot	2016-07-05	
Gaby Khalaf	Ledamot	2020-09-01	
Timmy Herrala	Ledamot	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Latti och Gaby Khalaf.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dagmar Sandberg, Norin Chohan, Suzan Tümer, Gaby Khalaf, Jakob Abraham, Timmy Herrala.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Jan-Olof Rasmussen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Seydi Tas (sammanställande) och Johan Björklund, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31 . På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-01-01 är registrerad.

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 2021-05-24.

### Tomträttsavgälder

Botkyrka kommun har gått ut med nya priser för tomträttsavgälderna. De stora höjningar som aviseras kan ge avgiftshöjningar.

Föreningen har anlitat en jurist från HSB som för föreningens talan i ärendet, då föreningen bestridit. Rättsprocessen är ej avgjord utan kommer att pågå under 2022.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ränteläget för våra lån är under luppen, styrelsen har kontinuerliga samtal med HSB Södertörns ekonom om e.v.t. behov om vilka tidpunkter räntan ska bindas.

### Aktiviteter

Inga aktiviteter har skett under året pga. Covid-19.

### Underhåll och Ombyggnader

Föreningen har under året bytt ut alla fönster och renoverat alla garage.

### Stambyte

Föreningen planerar att starta stambytet 2022/2023.

Ett stambyte kommer att ge avgiftsförändringar på 4,5% i fyra år.

Beslut kommer att fattas på ordinarie föreningsstämma.

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

Sedan föreningen startade samt i år, har följande större åtgärder genomförts:

- Ventilation och undercentraler
- LED belysning i trapphusen
- Tilläggsisolering vindar
- Nedgrävning av avfallsbehållare
- Gårdsrenoveringar
- IMD installation el
- Lägenhetstillsyn har gjorts på en tredjedel av föreningens lägenheter
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen och förvaltare. Denna syn ligger sedan till grund för den uppdaterade underhållsplanen samt bedömda investeringar i budgetarbetet.
- Garage
- Avbärräcken parkeringsplatser
- Fönster
- El-laddplatser

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder >1000 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Ändamål
2023-2026	Stambyte 165 000 tkr

Stambytet har ej upphandlats och siffrorna är kalkylerade

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 46 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 541.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	78	141	151	161	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 084	3 081	3 124	3 171	2 632
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	240	227	243	242	232
Driftskostnad, kr/kvm	682	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	807	791	776	764	748
Totala intäkter, kr/kvm	879	852	864	837	821
Nettoomsättning, tkr	24 516	23 763	24 114	23 368	22 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 048	557	1 035	-302	1 237
Soliditet, %	14	18	18	17	18

### **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 från och med 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	371 100	0	0	371 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 802 000	0	0	1 802 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 167 313	0	713 252	15 880 565
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 340 413</b>	<b>0</b>	<b>713 252</b>	<b>18 053 665</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 355 869	556 595	-713 252	3 199 212
Årets resultat, kr	556 595	-556 595	-2 047 888	-2 047 888
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 912 464</b>	<b>0</b>	<b>-2 761 140</b>	<b>1 151 324</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 252 877</b>	<b>0</b>	<b>-2 047 888</b>	<b>19 204 989</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 130 820 kr samt ianspråktagande skett med 417 568 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	3 912 464
Årets resultat, kr	-2 047 888
Reservation till underhållsfond, kr	-1 130 820
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	417 568
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 151 324</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>1 151 324</b>

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



RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 515 501	23 763 294
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 515 501</b>	<b>23 763 294</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-19 034 586	-17 431 631
Övriga externa kostnader	Not 4	-513 271	-605 380
Underhåll enligt plan	Not 5	-417 568	-581 987
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-747 050	-675 180
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 805 687	-2 809 746
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-893 496	-700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 411 658</b>	<b>-22 104 624</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-896 157</b>	<b>1 658 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 172	32 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 151 043	-1 133 718
Övriga finansiella poster	Not 9	-3 860	-360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 151 732</b>	<b>-1 102 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 047 888</b>	<b>556 595</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 10	130 706 240	101 060 777
Pågående nyanläggningar	Not 11	182 336	4 190 920
Inventarier och installationer	Not 12	44 373	152 158
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 932 949</b>	<b>105 403 855</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>130 934 949</b>	<b>105 405 855</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		24 924	32 539
Kundfordringar		370 541	345 404
Avräkningskonto HSB		8 638 707	7 840 916
Övriga kortfristiga fordringar		81 569	122 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 043 742	1 918 107
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 159 483</b>	<b>10 259 233</b>
Bank	Not 15	2 764	2 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 764</b>	<b>2 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 162 246</b>	<b>10 261 996</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>142 097 196</b>	<b>115 667 852</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		371 100	371 100
Upplåtelseavgifter		1 802 000	1 802 000
Fond för yttre underhåll		15 880 565	15 167 313
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 053 665</b>	<b>17 340 413</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 199 212	3 355 869
Årets resultat		-2 047 888	556 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 151 324</b>	<b>3 912 464</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 204 989</b>	<b>21 252 877</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	88 539 798	55 603 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 539 798</b>	<b>55 603 570</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	25 151 882	30 360 136
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 448 724	1 515 452
Leverantörsskulder		4 107 965	3 723 269
Aktuell skatteskuld	Not 18	62 415	91 548
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	202 934	251 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 378 489	2 869 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 352 409</b>	<b>38 811 405</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>122 892 207</b>	<b>94 414 975</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>142 097 196</b>	<b>115 667 852</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 2-72 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

**Markanläggningar**

Avskrivning på markanläggningar sker enligt raka avskrivningsplaner med ett genomsnitt på 4,1% 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.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	22 431 828	21 991 728
	Hysesintäkt garage och bilplatser	678 050	561 250
	Hysesintäkt övrigt	35 675	42 605
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 081 315	946 739
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	-2 600
	Övriga intäkter i verksamheten	46 251	41 890
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 679	13 316
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	97 277	71 811
	Övriga fakturerade kostnader	10 250	16 050
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	113 176	80 505
		<b>24 515 501</b>	<b>23 763 294</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 567 465	-1 235 405
	El	-2 717 751	-2 666 276
	Uppvärmning	-2 752 970	-2 342 139
	Tomträttsavgäld	-1 046 750	-1 045 750
	Vatten	-1 234 285	-1 318 177
	Renhållning	-831 510	-812 713
	Bevakningskostnader	-341 710	-388 142
	TV, bredband, iptelefoni	-846 718	-846 038
	Obligatoriska besiktningar	-280 000	-3 794
	Serviceavtal	-518 713	-409 939
	Hissar serviceavtal & besiktning	-63 689	-35 165
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 379 113	-3 191 434
	Förvaltningskostnader	-1 870 982	-1 752 094
	Försäkringar	-641 358	-516 273
	Fastighetsskatt	-678 142	-664 703
	Övriga driftskostnader	-263 428	-203 589
		<b>-19 034 586</b>	<b>-17 431 631</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 000	-24 500
	Kostnader överlåtelse och pant	-95 705	-84 813
	Föreningsverksamhet	0	-764
	Kontorsutrustning och -material	-12 334	-20 708
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-71 965	-75 277
	Konsulter	-5 500	0
	Förbrukningsinventarier	-2 015	-113 599
	Medlemsavgifter HSB	-226 030	-226 030
	Stämma och styrelse	-58 333	-37 372
	Arrende, hyra, leasing	-17 390	-22 317
		<b>-513 271</b>	<b>-605 380</b>

<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-42 716
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-27 969	0
	Underhåll installationer	-389 599	-67 135
	Underhåll mark och utemiljö	0	-7 730
	Underhåll garage och bilplatser	0	-464 406
		<u>-417 568</u>	<u>-581 987</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-474 677	-377 589
	Övriga arvoden	-110 820	-145 350
	Övriga personalkostnader	0	-992
	Revisionsarvode	0	-27 900
	Sociala avgifter	-161 553	-123 349
		<u>-747 050</u>	<u>-675 180</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-3 413 396	-2 404 396
	Markanläggningar	-284 506	-340 253
	Inventarier	-107 785	-65 097
		<u>-3 805 687</u>	<u>-2 809 746</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Utrangering	-893 496	0
	Bolagsverket	0	-700
		<u>-893 496</u>	<u>-700</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Aviavgifter	<u>-3 860</u>	<u>-360</u>
		<u>-3 860</u>	<u>-360</u>

Not 10	Byggnader och tomträtt	2021-12-31	2020-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 954 366	131 954 366			
	Omklassificering	4 008 584	0			
	Utrangering	-3 181 098	0			
	Årets investering byggnader	30 228 277	0			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 967 068	6 967 068			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 977 197</b>	<b>138 921 434</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-34 216 386	-31 811 990			
	Utrangering	2 287 602	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-3 413 396	-2 404 396			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 644 272	-3 290 082			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-284 506	-340 253			
	Omklassificering från inventarier installationer	0	-13 937			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 270 957</b>	<b>-37 860 657</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>130 706 240</b>	<b>101 060 777</b>			
	Bokförda värden byggnader	127 667 950	97 737 981			
	Bokförda värden markanläggningar	3 038 291	3 322 796			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Klövern 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-255				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1975	203 000 000	61 800 000	264 800 000	264 800 000
	Lokaler	1975	1 887 000	564 000	2 451 000	2 451 000
			<b>204 887 000</b>	<b>62 364 000</b>	<b>267 251 000</b>	<b>267 251 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	4 190 920	0			
	Årets Investering	0	4 190 920			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-4 008 584	0			
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>182 336</b>	<b>4 190 920</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden	489 443	410 254			
	Årets investeringar	0	93 126			
	Årets försäljning, uttrangering	0	-13 937			
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>489 443</b>	<b>489 443</b>			
	Ingående avskrivningar	-337 285	-286 124			
	Årets avskrivningar	-107 785	-65 097			
	Årets försäljning, uttrangering	0	13 937			
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-445 070</b>	<b>-337 285</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>44 373</b>	<b>152 158</b>			

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 043 742	1 918 107
	<b>2 043 742</b>	<b>1 918 107</b>

**Not 15 Bank**

Swedbank	2 764	2 764
	<b>2 764</b>	<b>2 764</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,63%	2022-03-31	2 216 621	23 760
SBAB		1,63%	2022-03-21	2 139 409	22 960
Stadshypotek AB		2,29%	2026-09-30	7 344 000	86 400
Stadshypotek AB		1,29%	2023-09-01	4 746 731	49 060
Stadshypotek AB		1,31%	2023-09-30	7 691 395	179 916
Stadshypotek AB		1,11%	2022-09-30	7 460 252	179 916
Stadshypotek AB		0,98%	2022-03-01	4 712 500	50 000
Stadshypotek AB		1,15%	2024-06-30	5 969 250	63 000
Stadshypotek AB		0,94%	2026-06-01	4 675 000	50 000
Stadshypotek AB		0,88%	2025-06-30	4 980 912	53 272
Stadshypotek AB		0,82%	2026-03-30	6 451 250	65 000
Stadshypotek AB		0,82%	2026-04-30	6 990 048	70 252
Stadshypotek AB		0,82%	2026-04-30	7 064 412	71 000
Stadshypotek AB		0,85%	2026-06-01	17 432 400	175 200
Stadshypotek AB		0,70%	2025-06-30	7 500 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,60%	2022-09-23	7 650 000	90 000
Swedbank Hypotek AB		1,39%	2024-04-25	3 667 500	60 000
Swedbank Hypotek AB		0,93%	2023-12-21	5 000 000	50 000
				<b>113 691 680</b>	<b>1 339 736</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**88 539 798**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 358 944

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

106 993 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	115 009 400	97 037 800
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>115 009 400</b>	<b>97 037 800</b>

**Not 18 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	1 515 452	1 584 120
Uttag	-66 728	-68 668
	<b>1 448 724</b>	<b>1 515 452</b>



<b>Not 18</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	62 415	91 548
		<b>62 415</b>	<b>91 548</b>

<b>Not 19</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Mervärdeskatt	-44 247	32 976
	Personalens källskatt	77 099	76 111
	Arbetsgivaravgifter	80 751	59 029
	Övriga kortfristiga skulder	89 331	83 738
		<b>202 934</b>	<b>251 854</b>

<b>Not 20</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	840 487	599 843
	Upplupna räntekostnader	107 979	130 281
	Upplupen revision	24 000	24 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 150 934	1 956 950
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 089	157 572
		<b>3 378 489</b>	<b>2 869 146</b>

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

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Annika Klasson

.....  
Gaby Khalaf

.....  
Jakob Abraham

.....  
Marianne Latti

.....  
Norin Chohan

.....  
Timmy Herrala

.....  
Tytti Pajukoski

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Jan-Olof Rasmussen  
Revisor vald av stämman

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Timotejen i Norsborg, org.nr. 716416-4159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timotejen 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jan-Olof Rasmussen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**JAKOB ABRAHAM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 08:18:32



**TIMMY HERRALA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 08:21:22



**MARIANNE LATTI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 08:41:09



**NORIN CHOHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 08:44:21



**TYTTI PAJUKOSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 08:48:42



**ANNIKA KLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 09:14:34



**GABY KHALAF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 08:17:02



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 12:29:57



**JAN-OLOF RASMUSSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:35:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 12:31:34



**JAN-OLOF RASMUSSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:37:27

