



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn  
Org nr 732800-1511

# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Norrtorn 2 i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1967-1971 på fastigheterna Norrskogen 2, Norrskogen 3, Norrskogen 4 och Norrskogen 5 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Norrtornsvägen 1-59.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 februari 2020.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

#### Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Ingvar Hedengård, ordförande  
Joacim Andersson, vice ordförande  
Diane Engström, sekreterare  
Arne Arvidsson  
Mats Arvidsson  
Susanne Kammarfelt  
Leif Jonsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Ingvar Hedengård, ordförande  
Joacim Andersson, vice ordförande  
Diane Engström, sekreterare  
Arne Arvidsson  
Mats Arvidsson  
Susanne Kammarfelt  
Leif Jonsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Arne Arvidsson, Mats Arvidsson och Susanne Kammarfelt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingvar Hedengård, Arne Arvidsson, Joacim Andersson och Allan Hyséus, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

Studie- och fritidsorganisatör har varit Susanne Kammarfelt.

### Revisorer

Revisorer har varit Berndt Karlsson med Maivor Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Joacim Andersson, Ingvar Hedengård med Diane Engström som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av egna fastighetsskötare.

Under året har Allan Hyséus varit vicevärd.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tio bostadshus med totalt trettio trapphus. Fastighetens areal är 44 050 kvm.

|                        | <u>antal</u>        | <u>yta</u> |
|------------------------|---------------------|------------|
| 3 rum                  | <u>180</u>          |            |
| Lägenheter bostadsrätt | 180                 | 15 120     |
| Lokaler hyresrätt      | 2                   | 214        |
| Garage MC              | 10                  |            |
| Garage bil             | 44                  |            |
| Bilplatser under tak   | 136                 |            |
| Bilplatser övriga      | 22                  |            |
| P-platser för besökare | 8+2 handikapplatser |            |

### Gemensamma utrymmen

Kvarterslokal, 3 övernattningsrum, 5 tvättstugor.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

*[Signature]*



### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1988      | Fönsterrenovering.                                                                                                                                                                 |
| 1998      | Balkongutbyggnad/inglasning.                                                                                                                                                       |
| 2000      | Servicebyggnad med garage, förråd, soprum, grovtvättstuga samt personalutrymme.                                                                                                    |
| 2001      | Uppfört skärmtak över bilparkeringen 136 platser.                                                                                                                                  |
| 2003      | Renovering av fem tvättstugor, samt nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare.                                                                                                   |
| 2006      | Installation av bredband och fjärrvärme.                                                                                                                                           |
| 2007      | OVK-besiktning utförd.                                                                                                                                                             |
| 2008      | Energideklaration utförd.                                                                                                                                                          |
| 2011      | PCB-inventering.                                                                                                                                                                   |
| 2012      | Relining avloppsstammar.                                                                                                                                                           |
| 2013      | Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.<br>Trapphus- och entrébelysning utbytt till LED-belysning.<br>Nyckelsystem utbytt i samband med dörrbyte.<br>OVK- besiktning utförd. |
| 2014      | Utomhusbelysning utbytt till LED-armatur.                                                                                                                                          |
| 2015      | PCB-sanering av fogar.<br>Installation av fiberanslutning.                                                                                                                         |
| 2016      | PCB-sanering av fogar har utförts.<br>Vertikala gummilister i fogar har ersatts med fogmassa, hus C och D.<br>USW-sophållare har installerats (ersätter sopkomprimator).           |
| 2017      | Relining och byte av vissa delar i avloppssystemet.<br>Installation av 5 st undercentraler.<br>Byte av vattenledningar i mark till plastledningar.                                 |
| 2018      | Fasadtvätt + byte av fogar.<br>Asfaltering , toppbeläggning av befintliga asfaltsytor.                                                                                             |
| 2019      | OVK<br>Energideklaration.<br>Fasadrenovering.                                                                                                                                      |

### Övrigt

Nytt TV-bredbandsavtal har tecknats med Comhem.

### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

|                                     | 2019   | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Fjärrvärme i Mwh                    | 2487,9 | 2 495,9 | 2 528,3 | 2 665,7 | 2 597,1 |
| Värmekostnad kr/kvm                 | 142,3  | 143,8   | 146,5   | 151,3   | 145,9   |
| Lokal- och bostadsyta är 15 334 kvm |        |         |         |         |         |
| El i Mwh                            | 180,2  | 184,9   | 211,7   | 230,8   | 230,6   |
| Vatten i kbm                        | 17 454 | 21 257  | 23 155  | 23 710  | 33 084  |
| Kubikmeter per lägenhet             | 97     | 118     | 129     | 132     | 184     |

*Handwritten signature*



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- OVK.
- Nytt bokningssystem tvättstugor och övernattningsrum.
- Energideklaration.
- Nya balkonggardiner.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 3 juni 2019 av styrelsen.

### Studie- och fritidsverksamhet

Jubileumsfest. Resa till Ullared..

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 2,5 % under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 618,83 kr/kvm inkl värme.

## Medlemsinformation

Av föreningens 180 bostadsrätter har under året 19 (14) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 228 (226). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                         | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 9 590  | 9 405  | 9 202  | 9 214  | 9 120  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 496    | -836   | 829    | -171   | 737    |
| Balansomslutning (tkr)                  | 24 163 | 25 086 | 25 846 | 19 240 | 20 039 |
| Eget kapital (tkr)                      | 15 434 | 14 938 | 15 774 | 14 944 | 15 116 |
| Taxeringsvärde (tkr)                    | 94 821 | 86 937 | 86 937 | 86 937 | 77 139 |
| -varav byggnad (tkr)                    | 72 069 | 68 067 | 68 067 | 68 067 | 61 069 |
| Soliditet (%)                           | 64     | 60     | 61     | 78     | 75     |
| Likviditet                              | 149    | 137    | 213    | 183    | 164    |
| Justerad likviditet                     |        | 181    |        |        |        |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)       | 613    | 598    | 589    | 589    | 583    |
| Total låneskuld (tkr)                   | 5 700  | 7 018  | 7 222  | 1 275  | 1 329  |
| Låneskuld (kr/kvm*)                     | 377    | 464    | 478    | 84     | 88     |
| Underhållsfond (tkr)                    | 9 196  | 9 493  | 11 280 | 10 985 | 11 877 |
| Avskrivning (kr/kvm*)                   | 50     | 43     | 41     | 30     | 30     |
| Räntekostnader (kr/kvm*)                | 7      | 7      | 4      | 4      | 4      |
| Räntekänslighet (%)                     | 0,6    | 0,8    | 0,8    | 0,1    |        |

\*=Bostadsrättsyta



**Definitioner av nyckeltalen:**

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

*Justerad likviditet* innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Räntekänslighet* beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

**Förändringar i eget kapital**

|                                                                       | <b>Medlems<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 1 134 700                   | 0                              | 9 492 569                       | 5 146 242                      | -835 913                  |
| Resultatdisposition enligt<br>Stämmobeslut                            |                             |                                | 0                               | -835 913                       | 835 913                   |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                             |                                | 177 000                         | -177 000                       |                           |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                             |                                | -473 168                        | 473 168                        |                           |
| Årets resultat                                                        |                             |                                |                                 |                                | 495 995                   |
| Belopp vid årets utgång                                               | 1 134 700                   | 0                              | 9 196 401                       | 4 606 497                      | 495 995                   |

**Förväntad framtida utveckling****Budget 2020**

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 177 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 93 000 kr.

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond | 4 310 328,98        |
| Årets resultat                                                           | 495 995,34          |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                    | -177 000,00         |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad             | 473 167,60          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                    | <b>5 102 491,92</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>5 102 491,92</b> |
|-------------------------|---------------------|

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

9 589 672

9 405 268

**Summa rörelseintäkter**

9 589 672

9 405 268

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-5 098 761

-4 855 430

Övriga externa kostnader

Not 4

-626 385

-500 430

Underhåll enligt plan

Not 5

-473 168

-2 207 526

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-2 034 291

-1 928 402

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-763 502

-646 378

**Summa rörelsekostnader**

-8 996 107

-10 138 166

**Rörelseresultat**

593 565

-732 898

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 250

9 379

Räntekostnader och liknande resultatposter

-99 820

-112 394

**Summa finansiella poster**

-97 570

-103 015

**Årets resultat**

495 995

-835 913

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat

495 995

-835 913

Reservering till fond för yttre underhåll

-177 000

-420 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

473 168

2 207 526

**Överföring till balanserat resultat**

792 163

951 613



| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 18 057 461        | 18 617 203        |
| Inventarier och installationer                | Not 9 | 1 362 206         | 394 733           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>19 419 667</b> | <b>19 011 936</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>19 420 167</b> | <b>19 012 436</b> |
|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 0                | 38 341           |
| Kundfordringar                               |        | 0                | 1 426            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 4 631 104        | 5 701 952        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 0                | 746              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 47 674           | 267 586          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>4 678 778</b> | <b>6 010 050</b> |

Kassa

10 940 9 084

Bank

Not 12 52 996 54 246

**Summa kassa och bank**

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>63 936</b> | <b>63 330</b> |
|---------------|---------------|

**Summa omsättningstillgångar**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>4 742 714</b> | <b>6 073 380</b> |
|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>24 162 881</b> | <b>25 085 816</b> |
|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 134 700         | 1 134 700         |
| Fond för yttre underhåll         | 9 196 401         | 9 492 569         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>10 331 101</b> | <b>10 627 269</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 4 606 497        | 5 146 242        |
| Årets resultat                  | 495 995          | -835 913         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>5 102 492</b> | <b>4 310 329</b> |

### Summa eget kapital

|        |                   |                   |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 13 | <b>15 433 593</b> | <b>14 937 598</b> |
|--------|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 5 550 000        | 5 700 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>5 550 000</b> | <b>5 700 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 150 000          | 1 318 192        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 1 034 827        | 972 788          |
| Leverantörsskulder                           |        | 241 959          | 705 760          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 19 481           | 12 231           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 386 475          | 372 679          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 346 546        | 1 066 568        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 179 288</b> | <b>4 448 218</b> |

### Summa skulder

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>8 729 288</b> | <b>10 148 218</b> |
|------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>24 162 881</b> | <b>25 085 816</b> |
|-------------------|-------------------|



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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10 år.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 9 264 300                | 9 038 088                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 417 047                  | 422 113                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 80 140                   | 88 820                   |
|       | Avsatt till inre fond                                                | -226 739                 | -226 739                 |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 480                      | 720                      |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 38 934                   | 24 556                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 15 510                   | 57 710                   |
|       |                                                                      | <b>9 589 672</b>         | <b>9 405 268</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                 |                   |                   |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Reparationer                    | -265 029          | -230 076          |
|       | El                              | -289 078          | -287 635          |
|       | Uppvärmning                     | -2 182 496        | -2 204 682        |
|       | Vatten                          | -591 765          | -581 165          |
|       | Renhållning                     | -228 810          | -228 185          |
|       | Bevakningskostnader             | -73 459           | -67 011           |
|       | TV, bredband, iptelefoni        | -711 531          | -667 411          |
|       | Obligatoriska besiktningar      | -205 438          | 0                 |
|       | Serviceavtal                    | 0                 | -2 642            |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård | -90 149           | -168 517          |
|       | Försäkringar                    | -165 912          | -142 123          |
|       | Fastighetsskatt                 | -250 070          | -242 030          |
|       | Övriga driftskostnader          | -45 024           | -33 953           |
|       |                                 | <b>-5 098 761</b> | <b>-4 855 430</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Extern revisionsarvode                        | -15 400         | -14 613         |
|       | Förvaltningskostnader                         | -330 687        | -321 186        |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -37 670         | -31 124         |
|       | Föreningsverksamhet                           | -106 584        | -26 982         |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -6 341          | -9 540          |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -13 437         | -10 478         |
|       | Konsulter                                     | -6 675          | -1 125          |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -26 458         | -2 299          |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -61 879         | -61 879         |
|       | Stämma och styrelse                           | -19 828         | -21 204         |
|       | Kundförluster m m                             | -1 426          | 0               |
|       |                                               | <b>-626 385</b> | <b>-500 430</b> |

**Not 5 Underhåll enligt plan**

|                                      |                 |                   |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Underhåll bostäder                   | -94 416         | -54 645           |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0               | -6 403            |
| Underhåll installationer             | 0               | -3 305            |
| Underhåll huskropp utvändigt         | -165 367        | -914 665          |
| Underhåll mark och utemiljö          | 0               | -1 199 016        |
| Underhåll övrigt                     | -213 385        | -29 492           |
|                                      | <u>-473 168</u> | <u>-2 207 526</u> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Medelantal anställda     | 2                 | 2                 |
| Arvode till styrelsen    | -129 700          | -112 700          |
| Löner för anställda      | -1 023 760        | -959 515          |
| Vicevärdsarvode          | -116 748          | -113 917          |
| Övriga arvoden           | 0                 | -800              |
| Övriga personalkostnader | -23 298           | -27 304           |
| Revisionsarvode          | -6 000            | -5 400            |
| Sociala avgifter         | -397 022          | -385 055          |
| Uttagsskatt              | -337 765          | -322 112          |
| Utbildning               | 0                 | -1 600            |
|                          | <u>-2 034 291</u> | <u>-1 928 402</u> |

**Not 7 Avskrivningar**

|                  |                 |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader        | -536 070        | -536 070        |
| Markanläggningar | -23 672         | -23 672         |
| Inventarier      | -203 760        | -86 636         |
|                  | <u>-763 502</u> | <u>-646 378</u> |



| Not 8 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 36 876 892        | 36 876 892        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 542 351           | 542 351           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 236 535           | 236 535           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>37 655 778</b> | <b>37 655 778</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -18 849 384        | -18 313 314        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -536 070           | -536 070           |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -189 191           | -165 519           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -23 672            | -23 672            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-19 598 317</b> | <b>-19 038 575</b> |

**Utgående bokfört värde**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>18 057 461</b> | <b>18 617 203</b> |
|-------------------|-------------------|

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader        | 17 491 438 | 18 027 508 |
| Bokförda värden mark             | 542 351    | 542 351    |
| Bokförda värden markanläggningar | 23 672     | 47 344     |

**Fastighetsbeteckning: Norrskogen 3**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1971    | 72 000 000        | 22 600 000        | 94 600 000        | 86 800 000        |
| Lokaler           | 1971    | 69 000            | 152 000           | 221 000           | 137 000           |
|                   |         | <b>72 069 000</b> | <b>22 752 000</b> | <b>94 821 000</b> | <b>86 937 000</b> |

| Not 9 | Inventarier och installationer |
|-------|--------------------------------|
|-------|--------------------------------|

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 1 148 564        | 1 432 665        |
| Årets investeringar                | 1 171 233        | 316 375          |
| Årets försäljning, utrangering     | 0                | -600 476         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>2 319 797</b> | <b>1 148 564</b> |
| Ingående avskrivningar             | -753 831         | -1 267 671       |
| Årets avskrivningar                | -203 760         | -86 636          |
| Årets försäljning, utrangering     | 0                | 600 476          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-957 591</b>  | <b>-753 831</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde</b>      | <b>1 362 206</b> | <b>394 733</b>   |

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |
|--------|----------------------------------------|
|--------|----------------------------------------|

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |
|--------|----------------------------------------------|
|--------|----------------------------------------------|

|                                                     |               |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                              | 27 848        | 26 671         |
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning          | 0             | 129 182        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 0             | 55 659         |
| Förutbetald administration                          | 0             | 37 321         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 826        | 18 753         |
|                                                     | <b>47 674</b> | <b>267 586</b> |



#### Not 12 Bank

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Handelsbanken Oskarshamn | 52 996        | 54 246        |
|                          | <u>52 996</u> | <u>54 246</u> |

#### Not 13 Eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 1 134 700            | 0                       | 9 492 569               | 5 146 242              | -835 913       |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | -835 913               | 835 913        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 177 000                 | -177 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -473 168                | 473 168                |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 495 995        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 1 134 700            | 0                       | 9 196 401               | 4 606 497              | 495 995        |

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 2022-09-30   | 1,65%     | 2022-09-30 | 1 850 000        | 75 000                  |
| Stadshypotek AB | 2022-09-30   | 1,65%     | 2022-09-30 | 3 850 000        | 75 000                  |
|                 |              |           |            | <u>5 700 000</u> | <u>150 000</u>          |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 5 550 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,65%     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 600 000   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 4 950 000 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej       |

#### Ställda säkerheter

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning     | 23 283 000       | 23 283 000       |
| varav i eget förvar      | -14 163 600      | -14 163 600      |
| Summa ställda säkerheter | <u>9 119 400</u> | <u>9 119 400</u> |

#### Not 15 Medlemmarnas inre fond

|                |                  |                |
|----------------|------------------|----------------|
| Ingående värde | 972 788          | 958 904        |
| Avsättning     | 226 739          | 226 739        |
| Uttag          | -164 700         | -212 854       |
|                | <u>1 034 827</u> | <u>972 788</u> |

#### Not 16 Aktuell skatteskuld

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 11 400        | 12 231        |
| Slutskatteskuld föregående år | 174           | 0             |
| Underskott skattekonto        | 7 907         | 0             |
|                               | <u>19 481</u> | <u>12 231</u> |



**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt               | 337 765        | 322 112        |
| Personalens källskatt       | 23 464         | 24 092         |
| Arbetsgivaravgifter         | 24 000         | 25 229         |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 246          | 1 246          |
|                             | <b>386 475</b> | <b>372 679</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 24 329           | 12 849           |
| Upplupen semesterskuld                              | 106 111          | 99 915           |
| Upplupna sociala avgifter                           | 49 876           | 44 297           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 409 515          | 344 174          |
| Upplupna räntekostnader                             | 15 676           | 18 385           |
| Upplupen revision                                   | 15 300           | 14 513           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 703 599          | 387 392          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 139           | 145 043          |
|                                                     | <b>1 346 546</b> | <b>1 066 568</b> |

**Eventualförpliktelser**

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| Ansvarsförbindelser |        |        |
| Fastigo             | 17 636 | 16 837 |

Oskarshamn 6/4 2020

  
 Arne Arvidsson

  
 Diane Engström

  
 Ingvar Hedengård

  
 Joacim Andersson

  
 Leif Jonsson

  
 Mats Arvidsson

  
 Susanne Kammarfelt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14



 Berndt Karlsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Per-Erik Gillberg

 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn, org.nr. 732800-1511

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### 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.
- 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.
- 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.
- 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 Norrtorn 2 i Oskarshamn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

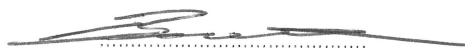
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Oskarshamn den 14/4 2020

  
**Per-Erik Gillberg**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Berndt Karlsson  
Av föreningen vald revisor