



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Timotejen i Norsborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Timotejen i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4167 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Klövern 10 | Botkyrka Kommun | 10 år | 2032-10-01 | 1975 |
| Klövern 4 | Botkyrka Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1975 |
| Klövern 5 | Botkyrka Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1975 |
| Klövern 9 | Botkyrka Kommun | 10 år | 2032-10-01 | 1975 |
| Hallunda 4:24 | Botkyrka Kommun | 10 år | 2032-10-01 | 1975 |
| Hallunda 4:25 | Botkyrka Kommun | 10 år | 2033-01-01 | 1975 |

Totalt 6 objekt

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. 2023-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 448 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 27800 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 36 |
| 278 | p-platser | 0 |
| 48 | garageplatser | 0 |
| Totalt 776 objekt | | 27836 |

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. |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Jakob Abraham | Ordförande | 2021-06-10 | |
| Annika Klasson | Ledamot | 2014-05-24 | |
| Iglica, Sadija Kalac | Ledamot | 2022-07-07 | |
| Tytti Pajukoski | Ledamot | 2021-06-10 | |
| Norin Chohan | Ledamot | 2021-06-10 | |
| Marianne Latti | Ledamot | 2016-07-05 | |
| Gaby Khalaf | Ledamot | 2020-09-01 | 2022-07-07 |
| Timmy Herrala | Ledamot | 2021-06-10 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Abraham, Timmy Hansen, Norin Chohan och Tytti Pajukoski

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tytti Pajukoski, Norin Chohan, Gaby Khalaf, Jakob Abraham, Timmy Herrala.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 78 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-13. På stämman deltog 117 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 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 2022-05-12.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 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 2022-05-12.

Stambyte

Föreningen planerar att starta stambytet under 2023.

Ett stambyte kommer att ge avgiftsförändringar, dessa kommer att vara beroende på ränteläget.

Upphandling av stambytet har startat, samtidigt väntar vi in ett lånelöfte från kreditgivare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya Fönster
- Nya Hissar
- 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
- Avbärräckan parkeringsplatser
- Fönster
- El-laddplatser

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

- Stambyte med planerad start 2023 preliminär bedömd kostnad 165 miljoner
- Nya parkeringsplatser start 2023

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 546 och under året har det tillkommit 37 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 550.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 145 | 78 | 141 | 151 | 161 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 036 | 4 084 | 3 081 | 3 124 | 3 171 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 247 | 240 | 227 | 243 | 242 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 670 | 682 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 831 | 807 | 791 | 776 | 764 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 910 | 879 | 852 | 864 | 837 |
| Nettoomsättning, tkr | 25 321 | 24 516 | 23 763 | 24 114 | 23 368 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -48 | -2 048 | 557 | 1 035 | -302 |
| Soliditet, % | 14 | 14 | 18 | 18 | 17 |

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).

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 stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| 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 | 15 880 565 | 0 | 862 141 | 16 742 706 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 18 053 665 | 0 | 862 141 | 18 915 806 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 3 199 212 | -2 047 888 | -862 141 | 289 182 |
| Årets resultat, kr | -2 047 888 | 2 047 888 | -48 047 | -48 047 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 151 324 | 0 | -910 188 | 241 135 |
| S:a eget kapital, kr | 19 204 989 | 0 | -48 047 | 19 156 941 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 307 859 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 | 1 151 323 |
| Årets resultat, kr | -48 047 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 170 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 307 859 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 241 135 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 241 135 |

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

| RESULTATRÄKNING | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 25 321 255 | 24 515 501 |
| Summa rörelseintäkter | | 25 321 255 | 24 515 501 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -18 638 179 | -19 034 586 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -667 882 | -513 271 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -307 859 | -417 568 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -703 674 | -747 050 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 786 170 | -3 805 687 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | 0 | -893 496 |
| Summa rörelsekostnader | | -24 103 763 | -25 411 658 |
| Rörelseresultat | | 1 217 492 | -896 157 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 5 448 | 3 172 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 270 448 | -1 151 043 |
| Övriga finansiella poster | Not 9 | -540 | -3 860 |
| Summa finansiella poster | | -1 265 540 | -1 151 732 |
| Årets resultat | | -48 047 | -2 047 888 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 10 | 126 958 265 | 130 706 240 |
| Pågående nyanläggningar | Not 11 | 3 575 540 | 182 336 |
| Inventarier och installationer | Not 12 | 29 804 | 44 373 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 130 563 608 | 130 932 949 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 2 000 | 2 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 000 | 2 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 130 565 608 | 130 934 949 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 59 466 | 24 924 |
| Kundfordringar | | 396 238 | 370 541 |
| Avräkningskonto HSB | | 5 774 372 | 8 638 707 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 122 325 | 81 569 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 2 139 073 | 2 043 742 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 8 491 475 | 11 159 483 |
| Bank | Not 15 | 87 981 | 2 764 |
| Summa kassa och bank | | 87 981 | 2 764 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 579 456 | 11 162 246 |
| Summa tillgångar | | 139 145 064 | 142 097 196 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 371 100 | 371 100 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 802 000 | 1 802 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 16 742 706 | 15 880 565 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 915 806 | 18 053 665 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 289 182 | 3 199 212 |
| Årets resultat | | -48 047 | -2 047 888 |
| Summa fritt eget kapital | | 241 135 | 1 151 323 |
| Summa eget kapital | | 19 156 941 | 19 204 989 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 74 949 114 | 88 539 798 |
| Summa långfristiga skulder | | 74 949 114 | 88 539 798 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 37 402 830 | 25 151 882 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 17 | 1 418 433 | 1 448 724 |
| Leverantörsskulder | | 2 312 722 | 4 107 965 |
| Aktuell skatteskuld | Not 18 | 25 201 | 62 415 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 240 447 | 202 934 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 3 639 375 | 3 378 489 |
| Summa kortfristiga skulder | | 45 039 009 | 34 352 409 |
| Summa skulder | | 119 988 123 | 122 892 207 |
| Summa eget kapital och skulder | | 139 145 064 | 142 097 196 |

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 1-71 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 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

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 | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 23 104 503 | 22 431 828 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 751 596 | 678 050 |
| | Hysesintäkt övrigt | 64 015 | 35 675 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | 1 160 701 | 1 081 315 |
| | Övriga intäkter i verksamheten | 72 225 | 46 251 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 27 930 | 21 679 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 63 656 | 97 277 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 5 500 | 10 250 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 71 129 | 113 176 |
| | | 25 321 255 | 24 515 501 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -1 200 988 | -1 567 465 |
| | El | -2 812 646 | -2 717 751 |
| | Uppvärmning | -2 764 065 | -2 752 970 |
| | Tomträttsavgäld | -1 047 000 | -1 046 750 |
| | Vatten | -1 303 601 | -1 234 285 |
| | Renhållning | -910 866 | -831 510 |
| | Bevakningskostnader | -315 179 | -341 710 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -851 242 | -846 718 |
| | Obligatoriska besiktningar | 0 | -280 000 |
| | Serviceavtal | -573 847 | -518 713 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -116 109 | -63 689 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -3 649 940 | -3 379 113 |
| | Förvaltningskostnader | -1 618 262 | -1 870 982 |
| | Försäkringar | -579 917 | -641 358 |
| | Fastighetsskatt | -695 442 | -678 142 |
| | Övriga driftskostnader | -199 075 | -263 428 |
| | | -18 638 179 | -19 034 586 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -25 000 | -24 000 |
| | Kostnader överlåtelse och pant | -66 947 | -95 705 |
| | Föreningsverksamhet | -3 312 | 0 |
| | Kontorsutrustning och -material | 0 | -12 334 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -66 431 | -71 965 |
| | Konsulter | -171 475 | -5 500 |
| | Förbrukningsinventarier | -1 653 | -2 015 |
| | Medlemsavgifter HSB | -225 560 | -226 030 |
| | Stämma och styrelse | -81 197 | -58 333 |
| | Arrende, hyra, leasing | -24 613 | -17 390 |
| | Kundförluster m m | -1 694 | 0 |
| | | -667 882 | -513 271 |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | -87 356 | 0 |
| | Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -27 969 |
| | Underhåll installationer | -121 940 | -389 599 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | -49 039 | 0 |
| | Underhåll mark och utemiljö | -49 524 | 0 |
| | | -307 859 | -417 568 |

| Not 6 Personalkostnader | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen | -420 171 | -474 677 |
| Övriga arvoden | -89 475 | -110 820 |
| Revisionsarvode | -28 560 | 0 |
| Sociala avgifter | -158 968 | -161 553 |
| Utbildning | -6 500 | 0 |
| | <u>-703 674</u> | <u>-747 050</u> |

| Not 7 Avskrivningar | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 403 504 | -3 413 396 |
| Markanläggningar | -368 097 | -284 506 |
| Inventarier | -14 569 | -107 785 |
| | <u>-3 786 170</u> | <u>-3 805 687</u> |

| Not 8 Övrig rörelsekostnader | | |
|--------------------------------------|----------|-----------------|
| Utrangering av anläggningstillgångar | 0 | -893 496 |
| | <u>0</u> | <u>-893 496</u> |

| Not 9 Övriga finansiella poster | | |
|--|-------------|---------------|
| Bankavgifter | -540 | -3 860 |
| | <u>-540</u> | <u>-3 860</u> |

| Not 10 | Byggnader | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|--------|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094 | | | | | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 163 010 129 | 131 954 366 | | | |
| | Omklassificering | 0 | 4 008 584 | | | |
| | Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | -3 181 098 | | | |
| | Årets investering byggnader | 23 625 | 30 228 277 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 6 967 068 | 6 967 068 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 170 000 822 | 169 977 197 | | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -35 342 180 | -34 216 386 | | | |
| | Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | 2 287 602 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -3 403 504 | -3 413 396 | | | |
| | Ingående avskrivningar markanläggningar | -3 928 777 | -3 644 272 | | | |
| | Årets avskrivningar markanläggningar | -368 097 | -284 506 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -43 042 558 | -39 270 957 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 126 958 265 | 130 706 240 | | | |
| | Bokförda värden byggnader | 124 288 071 | 127 667 950 | | | |
| | Bokförda värden markanläggningar | 2 670 194 | 3 038 291 | | | |
| | Fastighetsbeteckning: Klöver 4-5, 9-10 samt Hallunda 4:24-25 | | | | | |
| | Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| | Bostäder hyreshus | 1975 | 251 000 000 | 82 600 000 | 333 600 000 | 264 800 000 |
| | Lokaler | 1975 | 929 000 | 564 000 | 1 493 000 | 2 451 000 |
| | | | 251 929 000 | 83 164 000 | 335 093 000 | 267 251 000 |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar | | | | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggningar | | | 182 336 | 4 190 920 | |
| | Årets Investering, stamreoveringar samt parkering | | | 3 393 204 | 0 | |
| | Omklassificering till Byggnader & Mark | | | 0 | -4 008 584 | |
| | Utgående värde pågående nyanläggningar | | | 3 575 540 | 182 336 | |
| Not 12 | Inventarier och installationer | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärden | | | 489 443 | 489 443 | |
| | Utgående anskaffningsvärden | | | 489 443 | 489 443 | |
| | Ingående avskrivningar | | | -445 070 | -337 285 | |
| | Årets avskrivningar | | | -14 569 | -107 785 | |
| | Utgående avskrivningar | | | -459 639 | -445 070 | |
| | Utgående bokfört värde | | | 29 804 | 44 373 | |
| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| | Medlemsandel HSB och Folkets Hus | | | 2 000 | 2 000 | |
| | | | | 2 000 | 2 000 | |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 2 139 073 | 2 043 742 | |
| | | | | 2 139 073 | 2 043 742 | |

| Not 15 Bank | | | |
|--------------------|--|---------------|--------------|
| Swedbank | | 87 981 | 2 764 |
| | | 87 981 | 2 764 |

| Not 16 Skulder till kreditinstitut | | | | | Nästa års |
|---|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| SBAB | | 1,35% | 2024-02-12 | 2 192 861 | 23 760 |
| SBAB | | 1,35% | 2024-02-12 | 2 116 449 | 22 960 |
| Stadshypotek AB | | 2,29% | 2026-09-30 | 7 257 600 | 86 400 |
| Stadshypotek AB | | 1,29% | 2023-09-01 | 4 697 671 | 49 060 |
| Stadshypotek AB | | 1,31% | 2023-09-30 | 7 511 479 | 179 916 |
| Stadshypotek AB | | 1,15% | 2024-06-30 | 5 906 250 | 63 000 |
| Stadshypotek AB | | 0,94% | 2025-06-01 | 4 625 000 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | | 0,88% | 2025-06-30 | 4 927 640 | 53 272 |
| Stadshypotek AB | | 0,82% | 2026-03-30 | 6 386 250 | 65 000 |
| Stadshypotek AB | | 0,82% | 2026-04-30 | 6 919 796 | 70 252 |
| Stadshypotek AB | | 0,82% | 2026-04-30 | 6 993 412 | 71 000 |
| Stadshypotek AB | | 0,85% | 2026-06-01 | 17 257 200 | 175 200 |
| Stadshypotek AB | | 0,70% | 2025-06-30 | 7 500 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | | 3,55% | 2023-09-30 | 7 280 336 | 72 804 |
| Stadshypotek AB | | 0,61% | 2023-06-01 | 4 662 500 | 47 375 |
| Swedbank Hypotek AB | | 3,72% | 2023-09-25 | 7 560 000 | 90 000 |
| Swedbank Hypotek AB | | 1,39% | 2024-04-25 | 3 607 500 | 60 000 |
| Swedbank Hypotek AB | | 0,93% | 2023-12-21 | 4 950 000 | 50 000 |
| | | | | 112 351 944 | 1 229 999 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

74 949 114

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 919 996

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

106 201 949

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

115 009 400

115 009 400

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**115 009 400****115 009 400**

| Not 17 Medlemmarnas inre fond | | | |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Ingående värde | | 1 448 724 | 1 515 452 |
| Uttag | | -30 291 | -66 728 |
| | | 1 418 433 | 1 448 724 |

| Not 18 Aktuell skatteskuld | | | |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | | 25 201 | 62 415 |
| | | 25 201 | 62 415 |

| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | | |
|---|--|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt | | 11 097 | -44 247 |
| Personalens källskatt | | 67 354 | 77 099 |
| Arbetsgivaravgifter | | 70 544 | 80 751 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 91 452 | 89 331 |
| | | 240 447 | 202 934 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 1 032 185 | 840 487 |
| Upplupna räntekostnader | 216 075 | 107 979 |
| Upplupen revision | 25 000 | 24 000 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 54 950 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 2 250 999 | 2 150 934 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 60 167 | 255 089 |
| | 3 639 375 | 3 378 489 |

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Klasson

.....
Iglica, Sadija Kalac

.....
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. 716416-4167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Timotejen i Norsborg för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 Rasmusson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-12 kl. 10:47:57



TIMMY HERRALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:57:24



MARIANNE LATTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:56:07



NORIN CHOHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:39:13



TYTTI PAJUKOSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:26:15



IGLICA, SADIJA KALAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 23:50:50



ANNIKA KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:57:38



JAN-OLOF RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 10:22:28



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 06:08:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Timotejen i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOF RASMUSSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 10:24:58



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 06:09:32

