



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hallunda i Norsborg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hallunda i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2020-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 1	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Kornet 12	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1972
Kornet 13	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1972
Kornet 14	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1972
Hallunda 4:17	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971
Hallunda 4:18	Botkyrka Kommun	10 år	2032-01-01	1971

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. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
383	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 230
6	lokaler (hyresrätt)	152
19	förråd	42
93	garageplatser	1 395
251	p-platser	0
Totalt 752 objekt		29 819

Föreningens lägenheter fördelas på: 128 st 2 rok, 192 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Melinda Molnar	Ordförande	2024-08-06	
Kristoffer Szubzda	Ledamot	2024-08-06	
Kristoffer Szubzda	Suppleant	2023-06-13	2025-06-22
Katja Jansson	Ledamot	2020-06-09	2025-06-22
Katja Jansson	Suppleant	2025-06-23	
Katarina Eliasson	Ledamot	2025-06-23	
Ali Atceken	Ledamot	2022-06-10	2025-06-22
Jonas Saad Al Banna	Ledamot	2022-12-26	
Issa Artin	Ledamot	2024-08-06	2025-06-22
Iraq Al-Falahi	Ledamot	2023-06-13	2026-01-22
Firas Danil	Ledamot	2023-05-23	2025-06-22
Jaana Meica	Suppleant	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Melina Molnar, Kristoffer Szubzda, Jonas Saad Al Banna, Janna Meca och Katja Jansson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Melinda Molnar, Kristoffer Szubzda och Jonas Saad Al Banna.

Revisorer har varit: Mittal Patel vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Agnes Szubzda (sammankallande), samt Sara Shamoun, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-31.

Stambytet som föreningen initierade med stöd av HSB Projektledning färdigställdes under 2025. Projektets totala kostnad uppgick till 148 miljoner kronor och skrivs av över en period om 50 år. I samband med genomförandet har föreningens belåning ökat till följd av finansieringen av projektet.

Höjningar av årsavgiften har genomförts och motiveras även av ökade kostnader för bland annat värme, vatten sophämtning samt övrig drift.

Föreningen har dessutom inlett en bygglovsprocess avseende nedgrävning av sopbehållare. Ärendet var vid årets slut fortfarande under handläggning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Digitalt passersystem installerades
2012	Hissarna renoverades
2017	Byte av fönster och fönsterdörrar
2022	24 nya parkeringsplatser anlades
2023	Renovering av uteplatser
2025	Stambyte
2025	Modernisering av gårds belysning och belysningen i parkeringar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Installation av nya nergrävda sophållare
2026	Nya postboxar installeras
2027	Ny passerings system
2026	Renovering av nedre garage

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 493 och under året har det tillkommit 23 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 497.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	57	20	85	49	127
Skuldsättning, kr/kvm	6 525	6 202	3 597	1 853	1 512
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 892	6 235	3 616	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	5	3	2
Energikostnad, kr/kvm	295	300	332	323	268
Årsavgifter, kr/kvm	958	905	773	716	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	949	944	813	803
Nettoomsättning, tkr	28 841	26 851	25 835	22 900	22 825
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 287	-1 747	556	-521	1 093
Soliditet, %	13	15	23	35	40

Från och med år 2025 omfattar nyckeltal som baseras på yta även förråds- och garageytor.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader i samband med stambyte.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 57 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	349 200	0	0	349 200
Upplåtelseavgifter, kr	1 325 900	0	0	1 325 900
Underhållsfond, kr	16 985 684	0	1 516 034	18 501 718
S:a bundet eget kapital, kr	18 660 784	0	1 516 034	20 176 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 411 550	-1 747 081	-1 516 034	11 148 434
Årets resultat, kr	-1 747 081	1 747 081	-1 286 677	-1 286 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 664 469	0	-2 802 711	9 861 757
S:a eget kapital, kr	31 325 253	0	-1 286 677	30 038 575

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 038 000 kr samt ianspråktagande skett med 521 966 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	12 664 468
Årets resultat, kr	-1 286 677
Reservation till underhållsfond, kr	-2 038 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	521 966
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 861 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 861 757
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 840 701	26 850 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 728	77 969
Summa Rörelseintäkter		29 117 429	26 928 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 345 655	-19 601 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-603 528	-579 326
Personalkostnader	Not 6	-356 595	-645 146
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 449 805	-2 202 982
Summa Rörelsekostnader		-23 755 583	-23 029 344
Rörelseresultat		5 361 846	3 899 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 588	50 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 665 112	-5 697 012
Summa Finansiella poster		-6 648 524	-5 646 698
Resultat efter finansiella poster		-1 286 677	-1 747 081
Resultat före skatt		-1 286 677	-1 747 081
Årets resultat		-1 286 677	-1 747 081

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	220 773 694	75 129 734
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	128 096 576
Summa Materiella anläggningstillgångar		220 773 694	203 226 310

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

220 774 194 203 226 810

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		493 525	365 440
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 295 684	9 469 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 299 134	1 268 921
Summa Kortfristiga fordringar		10 088 343	11 103 586

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	685 921	685 921
Summa Kassa och bank		685 921	685 921

Summa Omsättningstillgångar

10 774 264 11 789 507

Summa Tillgångar

231 548 458 215 016 317

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 675 100	1 675 100
Fond för yttre underhåll	18 501 718	16 985 684
Summa Bundet eget kapital	20 176 818	18 660 784

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 148 434	14 411 550
Årets resultat	-1 286 677	-1 747 081
Summa Fritt eget kapital	9 861 757	12 664 468

Summa Eget kapital

30 038 576 31 325 253

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 437 500	41 312 500
Summa Långfristiga skulder		24 437 500	41 312 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		170 120 604	134 708 104
Leverantörsskulder		1 858 267	3 175 733
Skatteskulder		63 015	37 163
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	226 509	341 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 803 988	4 116 191
Summa Kortfristiga skulder		177 072 383	142 378 565

Summa Skulder

201 509 883 183 691 065

Summa Eget kapital och skulder

231 548 458 215 016 317

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 361 846	3 899 617
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 449 805	2 202 982
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 449 805	2 202 982
Erhållen ränta	16 588	50 314
Erlagd ränta	-6 283 625	-5 565 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 544 615	586 984
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	395 104	-414 345
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 100 169	-1 840 050
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-705 065	-2 254 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 550	-1 667 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 997 189	-87 745 879
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 997 189	-87 745 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	18 537 500	73 937 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 537 500	73 937 500
Årets kassaflöde	-620 139	-15 475 790
Likvida medel vid årets början	9 291 980	24 767 771
Likvida medel vid årets slut	8 671 841	9 291 980

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28 956 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från och med år 2025 omfattar nyckeltal som baseras på yta även förråds- och garageytor.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 447 223	23 568 801
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 189 749	1 163 384
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	409 044	533 136
	Hyror lokaler	174 744	46 997
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 081 011	1 085 536
	Hyror förbrukningsbaserad	371 291	51 313
	Hyror övrigt	31 394	31 844
	Övriga primära intäkter	184 701	423 203
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 889 157	26 904 214
	Avgiftsbortfall	-7 329	0
	Hysesbortfall	-41 127	-53 222
	<i>Summa</i>	-48 456	-53 222
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 840 701	26 850 992

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	276 728	77 969
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	276 728	77 969

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 742 458	-4 545 575
	Snö och halk-bekämpning	-174 431	-237 780
	Reparationer	-873 896	-798 239
	Planerat underhåll	-521 966	-120 957
	Försäkringsskador	-165 659	-350 349
	El	-3 393 608	-3 354 470
	Uppvärmning	-3 876 410	-3 991 296
	Vatten	-1 539 314	-1 182 257
	Sophämtning	-1 584 939	-1 300 292
	Fastighetsförsäkring	-957 029	-1 017 196
	Kabel-TV och bredband	-417 075	-495 748
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-709 763	-683 912
	Tomträttsavgäld	-1 385 295	-1 510 831
	Övriga driftkostnader	-3 813	-12 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 345 655	-19 601 890
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-76 360	-89 016
	Administrationskostnader	-240 142	-191 201
	Extern revision	-49 250	-32 125
	Medlemsavgifter	-223 814	-217 075
	Föreningsverksamhet	-12 472	-49 109
	Övriga förvaltningskostnader	-1 490	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-603 528	-579 326
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-226 026	-353 250
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-43 950	-144 229
	Sociala avgifter	-78 024	-139 792
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-356 595	-645 146

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>			
	Avskrivningar på byggnader	-1 662 549	-1 415 726
	Avskrivning på markanläggning	-787 256	-787 256
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 449 805	-2 202 982
Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 705 303	108 705 303
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 794 006	6 809 457
	Årets investeringar	148 093 765	8 984 549
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	272 593 074	124 499 309
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Ingående avskrivningar	-49 369 575	-47 166 593
	Årets avskrivningar	-2 449 805	-2 202 982
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-51 819 380	-49 369 575
	Byggnader	220 773 694	75 129 734
<i>Taxeringsvärde</i>			
		<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 728 000	2 793 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 287 000	3 237 000
	Summa	307 015 000	342 030 000
<i>Ställda säkerheter</i>			
		<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	197 658 000	177 658 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	197 658 000	177 658 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>			
	Ingående värde pågående nyanläggning	128 096 576	49 335 246
	Årets investeringar	19 997 189	78 761 330
	Omklassificering till byggnad	-148 093 765	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	128 096 576

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 985 920	8 606 059
	Övriga fordringar	309 764	863 166
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 295 684	9 469 225
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 299 134	1 268 921
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 299 134	1 268 921
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	324 173	324 173
	Bankkonto 5	361 749	361 749
	<i>Summa Kassa och bank</i>	685 921	685 921

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,38%	2026-01-28	8 875 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,38%	2026-01-28	8 875 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2026-01-28	11 654 052	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,36%	2026-01-28	12 004 052	0
Swedbank Hypotek AB	2,65%	2026-04-24	9 725 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,48%	2026-08-25	25 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,33%	2026-02-28	24 562 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2026-02-25	24 562 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	2,65%	2027-04-23	24 687 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2026-09-25	24 750 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	2,65%	2026-04-24	14 887 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,27%	2026-03-28	4 975 000	50 000
			194 558 104	1 700 000

Långfristig del	24 437 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	169 870 604
Kortfristig del	170 120 604
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	127 616	124 366
Momsskuld	0	50 732
Källskatt	0	59 544
Inre fond	97 874	97 874
Övriga kortfristiga skulder	1 019	8 858
<i>Summa Övriga skulder</i>	226 509	341 374

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 596 443	2 380 864
	Upplupna räntekostnader	845 528	464 041
	Övriga upplupna kostnader	1 362 017	1 271 286
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 803 988	4 116 191

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-19.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hallunda i Norsborg

Org.nr 716416-4027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hallunda i Norsborg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Hallunda i Norsborgs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Hallunda i Norsborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mittal Patel

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hallunda i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Melinda Molnar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:56:16



Jonas Al Banna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:28:59



Katarina Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:23:47



Kristoffer Ryszard Szubzda

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 14:49:41



Mittal Patel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:34:56



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:43:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hallunda i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mittal Patel

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:32:56



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:43:11

