



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Brunna i Norsborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brunna i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Åkergärdet 1	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1973
Brunna Gård 1	Botkyrka Kommun	10 år	2033-01-01	1973

Totalt 2 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25606
40	garageplatser	0
293	p-platser	0
Totalt 629 objekt		25606

Föreningens lägenheter fördelas på: 148 st 3 rok, 104 st 4 rok, 44 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Thöyrä	Ordförande	2019-05-26
Bo Handstedt	Ledamot	2016-07-29
Leena Vähäsalo	Ledamot	2016-07-29
Bengt Alexandersson	Ledamot	2022-05-19
Bo Svensson	Ledamot	2017-10-07
Simon Hannah	Ledamot	2015-05-30
Leyla Jakob	Ledamot	2015-05-30
Izla Masso	Ledamot	2019-05-26
Faya Lahdou	Ledamot	2023-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leyla Jakob, Leena Vähäsalo, Bengt Alexandersson och Faya Lagdou.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Handstedt, Leena Vähäsalo, Maria Thöyrä och Leyla Jakob.

Revisorer har varit: Donald Eriksson och Kjell Åke Gösta Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Ann Lindqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar, varav 7 fullmakter. Extrastämma hölls 2023-09-19 där 22 röstberättigade medlemmar, varav 2 fullmakter deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad, styrelsen bevakar ränteutveckling och inflation samt att ytterligare avgiftshöjningar kan bli aktuella om samhällsutvecklingen kraftigt försämras.

Föreningen har en aktuell 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 fastighetstillsyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-08.

Beslut om stambyte har ej tagits och ingen detaljerad kalkyl över kostnaderna har gjorts.

En förstudie har skett under 2023, förstudien visar att föreningens kulvertar är i akut behov av renovering. Ett projekt har startat gällande renovering av alla kulvertar, beräknad kostnad 29 miljoner kr. Planen för helt stambyte kvarstår med beräkning år 2027-2028.

Det pågår även ett projekt om utökning av solceller. Planen är att alla hus/gårdar samt komplementhus kopplas upp till

solceller.

Arbete med laddstolpar har därför flyttats fram och beräknad kostnad är 3 000 000, detta arbete kommer ingå i projektet med utökning av nuvarande solceller.

Arbetet med att utöka parkeringsplatser fortgår.

Årtal Ändamål

2021-2022 Undercentraler är utbytta i varje komplementhus (5 stycken)

2021 Det så kallade hönshuset har renoverats med nytt tak, träpanel och belysning

2020 Solceller

2018-2020 Fasader

2018-2020 Tak

2020/2021 Grön underhållsplan, renovering av alla föreningens gårdar

2021 Efter en brand i ett av föreningens komplementhus K 111 har en föreningslokal byggts upp.

2021 Föreningen har utfört renovering av ett garage.

2016 Sanden i sandlådor och vid lekplatser på alla gårdar har bytts ut.

2015 Föreningen har asfalterat om i hela området, ej parkering.

2015 Stenpartier och ramper har lagts vid varje port.

2015 En ny styrelselokal har byggts i ett av föreningens komplementhus (K115).

2015 Utvändig renovering av garage har gjorts.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ett framtida stambyte kommer att kräva en förändring av avgifterna.

Planerade åtgärder kommer att finansieras med nya lån samt till viss del med budgeterade medel enligt underhållsplanen.

Underhållsplanen är ett levande dokument och som när som helst kan ändras då förutsättningarna under resans gång kan ändras.

2024 Radonåtgärder	1 200 000
2024 Lekturustning byte gungställningar	1 050 000
2024 Renovering av alla kulvertar	29 000 000
2025 LED-belysning byte i garage/skyddsrum	88 000
2025 Betonggolv garage/skyddsrum	855 000
2025 Rensning ventkanaler, FT lägenheter	959 000
2025 Slamsugning av brunnar	45 000
2025 Träfönster strykning utsida och botten balkonger	612 000
2025 OVK	400 000
2026 Dörrar stål 2 ggr strykning komplementhus	28 000
2026 Justering träpanel balkong	500 000
2026 Vatten och avlopp	355 000
2026 Byte takplåt komplementhus	855 000
2026 Byte och målning träpanel	2 135 000
2027 Slamsugning	45 000
2027 Målning betongfasad	590 000
2027 Målning tvättstugor	150 000
2027 Värmeledningar	153 000
2027 Skyddsräcken inkl. fundament p-platser	126 000
2027 Byte låssystem	350 000
2027 Maskinbyte i tvättstugor	350 000
2028 Maskinbyte i tvättstugor	450 000

2028 Stambyte 50 000 000

Rensning av alla hängrännor/stuprör ska ske vid behov

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 444 och under året har det tillkommit 31 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 444.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	69	191	178	114	89
Skuldsättning, kr/kvm	5 949	5 971	5 999	5 837	5 848
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 951	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	323	276	281	267	211
Årsavgifter, kr/kvm	800	748	719	692	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	870	816	782	712
Nettoomsättning, tkr	24 069	22 284	20 892	19 937	18 215
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 335	645	-181	-2 001	3 088
Soliditet, %	2	4	4	4	5

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 729 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 69 kr/kvm.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

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	573 200	0	0	573 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 408 000	0	0	2 408 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 370 405	0	3 055 036	12 425 441
S:a bundet eget kapital, kr	12 351 605	0	3 055 036	15 406 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 825 585	644 834	-3 055 036	-8 235 787
Årets resultat, kr	644 834	-644 834	-3 335 113	-3 335 113
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 180 751	0	-6 390 149	-11 570 900
S:a eget kapital, kr	7 170 854	0	-3 335 113	3 835 741

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 965 000 kr samt ianspråktagande skett med 909 964 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	-5 180 751
Årets resultat, kr	-3 335 113
Reservation till underhållsfond, kr	-3 965 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	909 964
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 570 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 570 900

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 068 949	22 283 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 125 802	335 653
Summa Rörelseintäkter		25 194 751	22 619 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 019 913	-15 151 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-658 198	-465 524
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-491 081	-587 410
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 182 672	-4 182 672
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-125 805
Summa Rörelsekostnader		-23 351 865	-20 512 694
Rörelseresultat		1 842 886	2 106 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 852	7 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 199 851	-1 469 457
Summa Finansiella poster		-5 177 999	-1 461 702
Resultat efter finansiella poster		-3 335 113	644 834
Resultat före skatt		-3 335 113	644 834
Årets resultat		-3 335 113	644 834

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	148 857 670	153 040 343
Pågående nyanläggningar	Not 10	62 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		148 920 170	153 040 343

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

148 921 670 **153 041 843**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		359 002	424 271
Övriga kortfristiga fordringar		11 781 716	10 441 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	646 925	1 071 938
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 787 643	11 937 805

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	65 737	35 778
<i>Summa Kassa och bank</i>		65 737	35 778

Summa Omsättningstillgångar

12 853 379 **11 973 583**

Summa Tillgångar

161 775 050 **165 015 425**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 981 200	2 981 200
Fond för yttre underhåll	12 425 441	9 370 405
Summa Bundet eget kapital	15 406 641	12 351 605

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 235 787	-5 825 585
Årets resultat	-3 335 113	644 834
Summa Ansamlad förlust	-11 570 900	-5 180 751

Summa Eget kapital

3 835 741	7 170 854
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	152 387 500	0
Summa Långfristiga skulder		152 387 500	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	152 905 000
Leverantörsskulder		1 001 031	1 157 112
Skatteskulder		37 066	28 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	85 982	205 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 427 730	3 548 818
Summa Kortfristiga skulder		5 551 809	157 844 571

Summa Skulder

157 939 309	157 844 571
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

161 775 050	165 015 425
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 842 886 2 106 536

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 182 672 4 182 672

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 182 672 4 182 672

Erhållen ränta 21 852 7 755

Erlagd ränta -5 059 460 -1 191 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

987 950 5 105 185

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -150 562 -168 127

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 471 847 -2 317 045

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

321 285 -2 485 172

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 309 234 2 620 012

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -62 500 -431 495

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-62 500 -431 495

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -517 500 -700 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-517 500 -700 000

Årets kassaflöde

729 234 1 488 517

Likvida medel vid årets början

10 439 305 8 950 788

Likvida medel vid årets slut

11 168 539 10 439 305

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.

Beskattnings

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 489 976	19 149 924
	Hyror lokaler	21 600	20 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 152 268	1 096 422
	Hyror förbrukningsbaserad	1 758 372	1 197 469
	Hyror informationsöverföring	333 606	0
	Hyror övrigt	19 845	48 200
	Övriga primära intäkter	337 514	770 682
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 113 181	22 283 577
	Hysesbortfall	-44 232	0
	<i>Summa</i>	-44 232	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 068 949	22 283 577
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	73 990	335 653
	Övriga sekundära intäkter	1 051 812	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 125 802	335 653
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 548 004	-3 289 406
	Snö och halk-bekämpning	-481 300	-168 993
	Reparationer	-544 315	-1 088 277
	Planerat underhåll	-909 964	-68 736
	Försäkringsskador	-730 610	-508 352
	EI	-3 076 861	-1 989 783
	Uppvärmning	-3 999 713	-3 914 241
	Vatten	-1 196 292	-1 158 531
	Sophämtning	-684 080	-715 095
	Fastighetsförsäkring	-605 670	-430 182
	Kabel-TV och bredband	-637 541	-324 074
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-492 554	471 834
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 078 078	-812 589
	Tomträttsavgäld	-996 308	-885 500
	Övriga driftkostnader	-38 623	-269 359
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 019 913	-15 151 284

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-47 644	-43 996
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-87 808	-85 523
	Administrationskostnader	-118 711	-50 204
	Extern revision	-27 500	-28 000
	Konsultkostnader	-8 625	0
	Medlemsavgifter	-166 400	-149 120
	Föreningsverksamhet	-198 560	-105 777
	Övriga förvaltningskostnader	-2 950	-2 904
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-658 198	-465 524
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-230 534	-284 559
	Revisionsarvode	-14 490	-14 490
	Övriga arvoden	-156 625	-163 343
	Sociala avgifter	-89 432	-99 018
	Övriga personalkostnader	0	-26 000
	<i>Summa Personalkostnader och arvoden</i>	-491 081	-587 410
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 589 710	-3 589 710
	Avskrivning på markanläggning	-592 962	-592 962
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-4 182 672	-4 182 672
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-125 805
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-125 805

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 722 595	173 107 895
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 016 532	18 016 533
	Årets investeringar	0	557 300
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-202 100
	Omklassificeringar	0	2 259 502
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	193 739 128	193 739 130
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 698 785	-36 592 409
	Årets avskrivningar	-4 182 672	-4 182 672
	Omklassificeringar	0	76 294
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-44 881 457	-40 698 787
	Byggnader	148 857 670	153 040 343
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 242 000	1 242 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	979 000	979 000
	Summa	315 221 000	315 221 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	155 000 000	155 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	155 000 000	155 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 259 501
	Årets investeringar	62 500	0
	Omklassificering till byggnad	0	-2 259 501
	Summa Pågående nyanläggningar	62 500	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	646 925	1 071 938
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	646 925	1 071 938

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	180	180
Swedbank	64 384	34 425
Swedbank	1 172	1 172
<i>Summa Kassa och bank</i>	65 737	35 778

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,59%	2025-09-25	17 617 500	90 000
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2025-11-25	15 625 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2025-11-25	15 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2025-11-25	18 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,21%	2025-11-25	17 625 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2025-11-25	18 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2025-11-25	16 900 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	4,59%	2025-09-25	18 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,25%	2025-11-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,59%	2025-09-25	10 120 000	0
			152 387 500	590 000

Långfristig del	151 797 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	590 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	590 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	590 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 360 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 500	5 300
	Momsskuld	54 049	122 269
	Källskatt	0	41 044
	Inre fond	25 188	25 188
	Övriga kortfristiga skulder	245	11 640
	<i>Summa Övriga skulder</i>	85 982	205 441
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 621 718	1 898 611
	Upplupna räntekostnader	514 122	373 731
	Övriga upplupna kostnader	2 291 890	1 276 476
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 427 730	3 548 818

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg, org.nr. 716416-4159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsförening Brunna i Norsborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 provar 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

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Donald Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Brunna i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA THÖYRÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:25:26



FAYA LAHDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 12:35:45



BO HANDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:54:46



SIMON HANNAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:42:03



LEENA VÄHÄSALO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:14:03



BENGT ALEXANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:40:14



BO SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:30:29



IZLA MASSO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:43:00



LEYLA JAKOB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:21:52



DONALD ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:01:57



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:22:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Brunna i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DONALD ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:05:10



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:22:48

