



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 If. 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
383	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 230
6	lokaler (hyresrätt)	152
93	garageplatser	0
254	p-platser	0

Totalt 736 objekt

28 382

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.
Issa Artin	Ordförande	2023-06-13	
Issa Artin	Ledamot	2019-06-04	
Simon Shukro	Ordförande	2021-06-29	2023-06-13
Per Kregert	Ledamot	2016-04-28	2023-05-22
Katja Jansson	Ledamot	2020-06-09	
Melinda Molnar	Ledamot	2018-03-16	
Ali Atceken	Ledamot	2022-06-10	
Jonas Saad Al Banna	Ledamot	2022-12-26	
Iraq Al-Falahi	Ledamot	2023-06-13	
Firas Danil	Ledamot	2023-05-23	
Kristoffer Szubzda	Suppleant	2023-06-13	
Jaana Meica	Suppleant	2023-06-13	
Tsvetelina Ivan Aleksieva	Suppleant	2022-06-10	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Melinda Molnar, Ali Atceken, Jonas Saad Al Banna, Kristoffer Szubzda och Jaana Meica.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katja Jansson, Melinda Molnar, Ali Atceken, Issa Artin och Simon Shukro.

Revisorer har varit: Mittal Patel och Hans Göran Almgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Agnes Szubzda (sammankallande) och Georg Haddad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 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 2023-05-23.

Grönya med träd på Kornet 12, Vetevägen jämna siffror, har ersatts med ny parkeringsanläggning med stöd av stämmobeslut under ordinarie stämma 2022. Den nya anläggningen rymmer 24 platser med laddstolpar och en ny gångväg.

Samtliga staket framför uteplatser samt trall på uteplatser har bytts ut och målats om. Befintliga inglasningar har monterats om så att de i förekommande fall inte längre är sammanbyggda med staketet, i syfte att underlätta framtida underhåll på både inglasningar och staket.

Planerad start för stambytet är framskjuten från Q1 2023 till Q3 2023, på grund av att processen med att hämta in samtycken från medlemmar dragit ut på tiden.

I och med stambytet kommer belåningen att öka samt att avgifterna kommer att behöva höjas och att nivån på det senare är beroende på framtida räntenivåer

OVK har utförts och samtliga fel har åtgärdats. Kanalrensning har inte utförts i samband med OVK, samtliga kanaler kommer istället att rensas efter utfört stambyte.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Digitalt passersystem installerades
2012	Hissarna renoverades
2017	Byte av fönster och fönsterdörrar
2022	24 nya parkeringsplatser anlades

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Stambyte
2026	Trapphusmålning Lagning av asfalt Målning av balkongräcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 493 och under året har det tillkommit 26 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 494.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	85	49	127	154	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 597	1 853	1 512	1 530	1 548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 616	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	332	323	268	227	242
Årsavgifter, kr/kvm	773	716	702	688	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	813	803	782	785
Nettoomsättning, tkr	25 835	22 900	22 825	22 213	22 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	556	-521	1 093	2 242	3 517
Soliditet, %	23	35	40	40	38

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	349 200	0	0	349 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 325 900	0	0	1 325 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 679 923	0	1 852 718	15 532 641
S:a bundet eget kapital, kr	15 355 023	0	1 852 718	17 207 741
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 682 768	-521 246	-1 852 718	15 308 804
Årets resultat, kr	-521 246	521 246	555 789	555 789
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 161 522	0	-1 296 929	15 864 593
S:a eget kapital, kr	32 516 545	0	555 789	33 072 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 948 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 282 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	17 161 522
Årets resultat, kr	555 789
Reservation till underhållsfond, kr	-1 948 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 282
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 864 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 864 593

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	25 834 813	23 062 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	965 095	0
Summa Rörelseintäkter		26 799 909	23 062 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 105 084	-20 493 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-560 834	-441 622
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-410 635	-349 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 771 255	-1 771 255
Summa Rörelsekostnader		-23 847 807	-23 055 512
Rörelseresultat		2 952 102	6 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 923	5 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 424 236	-533 786
Summa Finansiella poster		-2 396 313	-528 088
Resultat efter finansiella poster		555 789	-521 246
Resultat före skatt		555 789	-521 246
Årets resultat		555 789	-521 246

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	68 348 168	70 119 422
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	49 335 246	9 220 218
Summa Materiella anläggningstillgångar		117 683 413	79 339 640

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

117 683 913 **79 340 140**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		412 005	295 044
Övriga kortfristiga fordringar		24 977 414	12 069 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	785 598	1 411 423
Summa Kortfristiga fordringar		26 175 017	13 775 651

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	675 935	363 301
Summa Kassa och bank		675 935	363 301

Summa Omsättningstillgångar

26 850 952 **14 138 952**

Summa Tillgångar

144 534 866 **93 479 092**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 675 100	1 675 100
Fond för yttre underhåll	15 532 641	13 679 923
Summa Bundet eget kapital	17 207 741	15 355 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 308 804	17 682 768
Årets resultat	555 789	-521 246
Summa Fritt eget kapital	15 864 593	17 161 522

Summa Eget kapital

33 072 334	32 516 545
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	73 833 104	33 733 104
Summa Långfristiga skulder		73 833 104	33 733 104

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 250 000	18 850 000
Leverantörsskulder		4 650 084	3 915 384
Skatteskulder		49 940	59 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	270 647	275 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 408 757	4 128 203
Summa Kortfristiga skulder		37 629 428	27 229 443

Summa Skulder

111 462 532	60 962 547
--------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

144 534 866	93 479 092
--------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 952 102 6 842

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 771 255 1 771 255

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 771 255 1 771 255

Erhållen ränta 27 923 5 698

Erlagd ränta -2 318 176 -329 272

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 433 103 1 454 523

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -333 450 -23 754

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 893 925 2 152 167

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 560 476 2 128 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 993 579 3 582 936

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -40 115 028 -10 176 856

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -40 115 028 -10 176 856

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 49 500 000 9 625 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 49 500 000 9 625 000

Årets kassaflöde

12 378 551 3 031 080

Likvida medel vid årets början 12 389 220 9 358 139

Likvida medel vid årets slut 24 767 771 12 389 220

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	28956 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 816 936	20 201 160
	Hyror lokaler	151 317	149 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 094 177	943 529
	Hyror förbrukningsbaserad	2 030 617	756 803
	Hyror informationsöverföring	574 125	574 500
	Hyror övrigt	31 475	29 414
	Övriga primära intäkter	243 864	245 235
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 942 511	22 900 413
	Hysesbortfall	-107 698	0
	<i>Summa</i>	-107 698	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	25 834 813	22 900 413
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	839 439	0
	Övriga sekundära intäkter	125 656	161 941
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	965 095	161 941
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 921 637	-2 436 520
	Snö och halk-bekämpning	-310 484	-314 734
	Reparationer	-650 864	-1 162 399
	Planerat underhåll	-95 282	-150 654
	Försäkringsskador	-1 142 540	-851 211
	El	-4 088 843	-4 156 627
	Uppvärmning	-3 853 300	-3 675 368
	Vatten	-1 475 236	-1 330 459
	Sophämtning	-1 141 766	-868 427
	Fastighetsförsäkring	-832 433	-764 084
	Kabel-TV och bredband	-710 150	-766 064
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-668 887	-642 077
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 620 793	-1 631 723
	Tomträttsavgäld	-1 549 342	-1 553 344
	Övriga driftkostnader	-43 524	-189 518
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 105 084	-20 493 209

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	0	-1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-124 463	-9 005
	Administrationskostnader	-159 613	-107 718
	Extern revision	-25 875	-26 000
	Konsultkostnader	0	-67 500
	Medlemsavgifter	-225 916	-195 010
	Föreningsverksamhet	-19 499	-29 346
	Övriga förvaltningskostnader	-5 468	-5 543
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-560 834	-441 622
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-244 674	-238 960
	Revisionsarvode	-12 075	-119
	Övriga arvoden	-61 295	-30 281
	Sociala avgifter	-92 591	-76 816
	Övriga personalkostnader	0	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader och arvoden</i>	-410 635	-349 426
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	-1 433 226	-1 433 226
	Avskrivning på markanläggning	-338 028	-338 028
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-1 771 255	-1 771 255

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 705 303	105 198 281
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 809 457	6 809 457
	Årets investeringar	0	3 507 022
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	115 514 760	115 514 760
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 395 338	-43 624 083
	Årets avskrivningar	-1 771 255	-1 771 255
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-47 166 593	-45 395 338
	<i>Byggnader</i>	68 348 168	70 119 422
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 793 000	2 793 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 237 000	3 237 000
	<i>Summa</i>	342 030 000	342 030 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	102 658 000	52 658 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	102 658 000	52 658 000
Not 9	Inventarier och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	323 898	323 898
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	323 898	323 898
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-323 898	-323 898
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-323 898	-323 898
	<i>Inventarier och installationer</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 220 218	2 550 384
	Årets investeringar	40 115 028	9 220 218
	Omklassificering till byggnad	0	-2 550 384
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	49 335 246	9 220 218

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

785 598 1 411 423

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

785 598 1 411 423

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

Kassa och bank

SBAB

314 186 1 552

Handelsbanken

361 749 361 749

Summa Kassa och bank

675 935 363 301

Not 14	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	3,67%	2025-10-24	12 004 052	0
Swedbank Hypotek AB	3,67%	2025-10-24	11 829 052	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,19%	2025-11-25	25 000 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	4,49%	2025-08-25	25 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,47%	2024-12-20	9 900 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,52%	2024-04-28	9 175 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	4,52%	2024-04-28	9 175 000	150 000
			102 083 104	750 000

Långfristig del

73 483 104

Nästa års amortering av långfristig skuld

350 000

Lån som ska konverteras inom ett år

28 250 000

Kortfristig del

28 600 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

750 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,13%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	120 816	119 016
	Momsskuld	47 688	42 305
	Inre fond	97 874	97 874
	Övriga kortfristiga skulder	4 269	16 783
	<i>Summa Övriga skulder</i>	270 647	275 977
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 451 509	2 077 156
	Övriga förutbetalda intäkter	0	-336 572
	Upplupna räntekostnader	332 958	226 898
	Övriga upplupna kostnader	1 624 290	2 160 721
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 408 757	4 128 203

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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 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 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 Hallunda 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

Mittal Patel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ISSA ARTIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:56:55



JONAS SAAD AL BANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:55:58



MELINDA MOLNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:09:02



KATJA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:28:18



IRAQ AL-FALAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 08:55:59



FIRAS DANIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:08:42



ALI ATCEKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:29:42



MITTAL PATEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:55:12



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:47:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-08 kl. 09:56:42



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:47:55

