



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
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.
Melinda Molnar	Ordförande	2024-08-06	
Melinda Molnar	Ledamot	2014-03-16	
Issa Artin	Ordförande	2023-06-13	2024-08-06
Issa Artin	Ledamot	2019-06-04	
Kristoffer Szubzda	Ledamot	2024-08-06	
Katja Jansson	Ledamot	2020-06-09	
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	2024-08-06
Jaana Meica	Suppleant	2023-06-13	
Borivoje Todorovic	Suppleant	2024-08-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Issa Artin, Borivoje Todorovic, Katja Jansson, Iraq Al-Falahi, Firas Danil, Jaana Meica.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Mittal Patel med Oguzhan Kiran som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav 6 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-15.

Stambytet startades 2023 augusti och har en förväntat sluttid 2025 juni.

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. Höjningar av avgiften motiveras även med ökande kostnader för värme, vatten, sophämtning, mm.

Kanalrensning ska utföras i samband med OVK, samtliga kanaler kommer att rensas efter utfört stambyte.

Föreningen ska stänga sopnedkastet eftersom det är krav att SRV ska kunna hämta soporna utanför gårdar senast 2025-12-31.

Nedre garage ska renoveras, då det är även vårt skyddsrum och det finns ett krav.

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

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

Årtal	Åtgärd
2023-2025	Stambyte
2025	Renovering av nedre garage (krav)
2025	Avstängning av sopnedkast och installation av nya nergrävda sophållare (krav)
2025	Modernisering av gårds belysning och belysningen i parkeringar
2026	Ny passerings system

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 494 och under året har det tillkommit 29 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 493.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	20	85	49	127	154
Skuldsättning, kr/kvm	6 202	3 597	1 853	1 512	1 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 235	3 616	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	5	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	300	332	323	268	227
Årsavgifter, kr/kvm	905	773	716	702	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	944	813	803	782
Nettoomsättning, tkr	26 851	25 835	22 900	22 825	22 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 747	556	-521	1 093	2 242
Soliditet, %	15	23	35	40	40

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader i samband med stambyte.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 20 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8% från 2025-01-01. 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	15 532 641	0	1 453 043	16 985 684
S:a bundet eget kapital, kr	17 207 741	0	1 453 043	18 660 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 308 804	555 789	-1 453 043	14 411 550
Årets resultat, kr	555 789	-555 789	-1 747 081	-1 747 081
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 864 593	0	-3 200 124	12 664 469
S:a eget kapital, kr	33 072 334	0	-1 747 081	31 325 253

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 574 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 957 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	15 864 593
Årets resultat, kr	-1 747 081
Reservation till underhållsfond, kr	-1 574 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 957
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 664 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 664 469
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 850 992	25 834 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 969	965 095
Summa Rörelseintäkter		26 928 960	26 799 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 601 890	-21 105 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-579 326	-560 834
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-645 146	-410 635
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 202 982	-1 771 255
Summa Rörelsekostnader		-23 029 344	-23 847 807
Rörelseresultat		3 899 616	2 952 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 314	27 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 697 012	-2 424 236
Summa Finansiella poster		-5 646 698	-2 396 313
Resultat efter finansiella poster		-1 747 081	555 789
Resultat före skatt		-1 747 081	555 789
Årets resultat		-1 747 081	555 789

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	75 129 734	68 348 168
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	128 096 576	49 335 246
Summa Materiella anläggningstillgångar		203 226 310	117 683 413

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar		203 226 810	117 683 913
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		365 440	412 005
Övriga kortfristiga fordringar		9 469 225	24 977 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 268 921	785 598
Summa Kortfristiga fordringar		11 103 586	26 175 017

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	685 921	675 935
Summa Kassa och bank		685 921	675 935

Summa Omsättningstillgångar		11 789 507	26 850 952
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		215 016 317	144 534 866
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 675 100	1 675 100
Fond för yttre underhåll	16 985 684	15 532 641
Summa Bundet eget kapital	18 660 784	17 207 741

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 411 550	15 308 804
Årets resultat	-1 747 081	555 789
Summa Fritt eget kapital	12 664 468	15 864 593

Summa Eget kapital	31 325 253	33 072 334
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 312 500	73 833 104
Summa Långfristiga skulder		41 312 500	73 833 104

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		134 708 104	28 250 000
Leverantörsskulder		3 175 733	4 650 084
Skatteskulder		37 163	49 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	341 374	270 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 116 191	4 408 757
Summa Kortfristiga skulder		142 378 565	37 629 428

Summa Skulder		183 691 065	111 462 532
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		215 016 317	144 534 866
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 899 616	2 952 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 202 982	1 771 255
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 202 982	1 771 255
Erhållen ränta	50 314	27 923
Erlagd ränta	-5 565 929	-2 318 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 984	2 433 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-414 345	-333 450
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 840 050	893 925
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 254 395	560 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 667 411	2 993 579
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-87 745 879	-40 115 028
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 745 879	-40 115 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	73 937 500	49 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73 937 500	49 500 000
Årets kassaflöde	-15 475 790	12 378 551
Likvida medel vid årets början	24 767 771	12 389 220
Likvida medel vid årets slut	9 291 980	24 767 771



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

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: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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 %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	23 568 801	21 816 936
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 163 384	2 028 267
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	533 136	574 125
	Hyror lokaler	46 997	151 317
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 085 536	1 094 177
	Hyror förbrukningsbaserad	51 313	2 350
	Hyror övrigt	31 844	31 475
	Övriga primära intäkter	423 203	243 864
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 904 214	25 942 511
	Hyresbortfall	-53 222	-107 698
	<i>Summa</i>	-53 222	-107 698
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 850 992	25 834 813

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Elstöd	0	839 439
Övriga sekundära intäkter	77 969	125 656
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	77 969	965 095

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 916 084	-2 921 637
Snö och halk-bekämpning	-237 780	-310 484
Reparationer	-798 239	-650 864
Planerat underhåll	-120 957	-95 282
Försäkringsskador	-350 349	-1 142 540
El	-3 354 470	-4 088 843
Uppvärmning	-3 991 296	-3 853 300
Vatten	-1 182 257	-1 475 236
Sophämtning	-1 300 292	-1 141 766
Fastighetsförsäkring	-1 017 196	-832 433
Kabel-TV och bredband	-495 748	-710 150
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-683 912	-668 887
Förvaltningsavtalskostnader	-1 629 490	-1 620 793
Tomträttsavgäld	-1 510 831	-1 549 342
Övriga driftkostnader	-12 990	-43 524
<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 601 890	-21 105 084

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-89 016	-124 463
Administrationskostnader	-191 201	-159 613
Extern revision	-32 125	-25 875
Medlemsavgifter	-217 075	-225 916
Föreningsverksamhet	-49 109	-19 499
Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 468
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-579 326	-560 834

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-353 250	-244 674
	Revisionsarvode	-7 875	-12 075
	Övriga arvoden	-144 229	-61 295
	Sociala avgifter	-139 792	-92 591
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-645 146	-410 635
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 415 726	-1 433 226
	Avskrivning på markanläggning	-787 256	-338 028
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 202 982	-1 771 255
Not 8	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 705 303	108 705 303
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 809 457	6 809 457
	Årets investeringar	8 984 549	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	124 499 309	115 514 760
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 166 593	-45 395 338
	Årets avskrivningar	-2 202 982	-1 771 255
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 369 575	-47 166 593
	<i>Byggnader</i>	75 129 734	68 348 168
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	177 658 000	102 658 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	177 658 000	102 658 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	323 898	323 898
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	323 898	323 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-323 898	-323 898
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-323 898	-323 898
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	49 335 246	9 220 218
	Årets investeringar	87 745 879	40 115 028
	Omklassificering till byggnad	-8 984 549	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	128 096 576	49 335 246
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 268 921	785 598
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 268 921	785 598
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	324 173	314 186
	Bankkonto 5	361 749	361 749
	<i>Summa Kassa och bank</i>	685 921	675 935

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,33%	2025-01-28	9 025 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	3,33%	2025-01-28	9 025 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	3,67%	2025-10-24	11 729 052	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,67%	2025-10-24	12 004 052	0
Swedbank Hypotek AB	3,1%	2025-03-28	9 800 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,49%	2025-08-11	25 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,19%	2025-11-25	24 750 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2026-02-25	24 812 500	250 000
Swedbank Hypotek AB	3,13%	2025-02-28	24 875 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2026-09-25	25 000 000	250 000
			176 020 604	1 500 000

Långfristig del	49 312 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	126 208 104
Kortfristig del	126 708 104
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	124 366	120 816
Momsskuld	50 732	47 688
Källskatt	59 544	0
Inre fond	97 874	97 874
Övriga kortfristiga skulder	8 858	4 269
<i>Summa Övriga skulder</i>	341 374	270 647

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 380 864	2 451 509
Upplupna räntekostnader	464 041	332 958
Övriga upplupna kostnader	1 271 286	1 624 290
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 116 191	4 408 757

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Protokollet för ordinarie årsstämma som hölls 2024-06-11 gjordes inte tillgänglig inom den tid som föreningens stadgar §25 kräver.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mittal Patel
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-05 kl. 15:49:32



JONAS SAAD AL BANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 21:02:55



KATJA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 00:10:53



ISSA ARTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:32:17



IRAQ AL-FALAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:23:07



FIRAS DANIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:05:22



ALI ATCEKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:14:25



KRISTOFFER SZUBZDA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:58:04



MITTAL PATEL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:12:15



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:55:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-06 kl. 17:16:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:55:06



HSB – där möjligheterna bor