



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.

Grönyta 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 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 117 683 413 | 79 339 640 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 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 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 26 175 017 | 13 775 651 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 675 935 | 363 301 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 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 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 771 255 | 1 771 255 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 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 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -333 450 | -23 754 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 893 925 | 2 152 167 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 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 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 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 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -47 166 593 | -45 395 338 |
| | Byggnader | 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 |
| | Summa | 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 |
| | Summa | 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 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 323 898 | 323 898 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -323 898 | -323 898 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -323 898 | -323 898 |
| | Inventarier och installationer | 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 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 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 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 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 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

