



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Hallunda i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hallunda i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1976. Tomträtterna Kornet 1, 12-14 samt tomträtterna Hallunda 4:17-18 förvärvades 1977-05-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträtterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 1		1971
Kornet 12		1972
Kornet 13		1972
Kornet 14		1972
Hallunda 4:17		1971
Hallunda 4:18		1971

### Totalt 6 objekt

Samtliga i Botkyrka kommun. Fastigheten Botkyrka Kornet 1, 12, 13 och 14 samt Botkyrka Hallunda 4:17-18 upplåts av Botkyrka kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2022. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
383	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28230
23	lokaler (hyresrätt)	190
109	garageplatser/MC platser	0
232	p-platser	0
<b>Totalt 747 objekt</b>		<b>28420</b>

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	2021-04-22	2021-06-29
Jonas Al Banna	Ordförande	2020-06-09	2021-04-22
Simon Shukro	Ordförande	2021-06-29	
Per Kregert	Ledamot	2016-04-28	
Katja Jansson	Ledamot	2020-06-09	
Edward George Yousif	Ledamot	2020-06-09	
Tsvetelina Ivan Aleksieva	Ledamot	2020-06-09	
Issa Artin	Ledamot	2019-06-04	
Ali Atceken	Suppleant	2021-06-29	
Melinda Molnar	Ledamot	2021-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Melinda Molnar, Katja Jansson, Edward George Yousif samt Tsvetelina Ivan Aleksieva

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katja Jansson, Melinda Molnar, Jonas Al Banna, Issa Artin, Simon Shukro.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

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

Valberedning har varit: Carmen Shaava Bezjiam (sammankallande) och Agnes Szubzda, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET**


Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-03.

Botkyrka kommun begärde en omreglering av föreningens tomträttsavgäld som innebär en ökning med 63% per tomträtt, föreningen har valt att inte bestrida kommunens anspråk. På grund av en miss från Botkyrka kommun har höjningen endast verkställts på 3 av föreningens 4 tomträtter. Den ökade kostnaden är budgeterad för år 2022. 

Beslut om övertagande av underhållsansvar inför stambyte planeras till ordinarie stämma år 2022 varpå upphandling av entreprenaden kan påbörjas. Planerad entreprenadstart är Q1 2023 och avgiftsförändringar inkluderat stambytet beräknas till 4% per år i 4 år.

Samtliga 4 undercentraler har bytts ut till nya, kompletta undercentraler med bättre styrning och rumsgivare i utvalda lägenheter.

Liggande spillvattenledningar i krypprunderna har bytts ut.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
2011	Digitalt passersystem installerades
2012	Hissarna renoverades
2017	Byte av fönster och fönsterdörrar

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

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av uteplatser Lagning av betong i skyddsrum/garage Angöring av p-platser med möjlighet till elbilsladdning OVK
2022-2024	Stambyte
2026	Trapphusmålning Lagning av asfalt Målning av balkongräcken

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 498. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	127	154	203	197	201
Skuldsättning, kr/kvm	1 512	1 530	1 548	1 732	1 470
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	2
Energikostnad, kr/kvm	268	227	242	244	229
Driftskostnad, kr/kvm	638	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	702	688	681	681	674
Totala intäkter, kr/kvm	803	782	785	783	781
Nettoomsättning, tkr	22 825	22 213	22 307	22 265	22 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 093	2 242	3 517	2 943	3 358
Soliditet, %	40	40	38	33	33

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Nytt nyckeltal från och med 2021.**

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. ↘

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	12 129 287	0	543 190	12 672 477
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 804 387</b>	<b>0</b>	<b>543 190</b>	<b>14 347 577</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	15 898 586	2 241 889	-543 190	17 597 285
Årets resultat, kr	2 241 889	-2 241 889	1 092 929	1 092 929
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 140 475</b>	<b>0</b>	<b>549 739</b>	<b>18 690 214</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 944 862</b>	<b>0</b>	<b>1 092 929</b>	<b>33 037 791</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 249 060 kr samt ianspråktagande skett med 705 870 kr

## RESULTATDISPOSITION


Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	18 140 475
Årets resultat, kr	1 092 929
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 233 404</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 249 060
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	705 870
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>18 690 214</b>

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

RESULTATRÄKNING	2021-01-01 2021-12-31		2020-01-01 2020-12-31	
	<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 825 275		22 213 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		19 366
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 825 275</b>		<b>22 232 424</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-18 124 231		-16 755 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 863		-432 491
Underhåll enligt plan	Not 6	-705 870		-424 382
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-379 778		-287 811
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 813 679		-1 710 548
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-79 061		-700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 521 482</b>		<b>-19 611 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 303 792</b>		<b>2 621 367</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 744		3 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 527		-381 488
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 080		-1 548
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 863</b>		<b>-379 478</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 092 929</b>		<b>2 241 889</b>



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11	68 383 655	68 213 717
Pågående nyanläggningar	Not 12	2 550 384	127 792
Inventarier och installationer	Not 13	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>70 934 039</u>	<u>68 341 509</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>70 934 539</u></b>	<b><u>68 342 009</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 721	23 335
Kundfordringar		311 732	265 217
Avräkningskonto HSB		9 247 347	10 459 392
Övriga kortfristiga fordringar		43 215	84 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 355 310	1 196 831
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 973 326</u>	<u>12 029 072</u>
Bank	Not 16	110 792	110 787
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>110 792</u>	<u>110 787</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>11 084 118</u></b>	<b><u>12 139 859</u></b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>82 018 657</u></b>	<b><u>80 481 868</u></b> ✓

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser	349 200	349 200
Upplåtelseavgifter	1 325 900	1 325 900
Fond för yttre underhåll	12 672 477	12 129 287
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 347 577</b>	<b>13 804 387</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	17 597 285	15 898 586
Årets resultat	1 092 929	2 241 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>18 690 214</b>	<b>18 140 475</b>

#### Summa eget kapital

	<b>33 037 791</b>	<b>31 944 862</b>
--	-------------------	-------------------

#### Skulder

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	42 958 104	43 471 104
Medlemmarnas inre fond	Not 18	102 624	102 624
Leverantörsskulder		2 344 569	1 921 142
Aktuell skatteskuld	Not 19	53 426	48 724
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	165 116	193 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 357 027	2 799 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 980 866</b>	<b>48 537 006</b>

#### Summa skulder

	<b>48 980 866</b>	<b>48 537 006</b>
--	-------------------	-------------------

#### Summa eget kapital och skulder

	<b>82 018 657</b>	<b>80 481 868</b>
--	-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 8-118 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

**Avskrivning markanläggningar**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-33 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar. <

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	19 805 336	19 416 334
	Hysesintäkt lokaler	132 036	110 220
	Hysesintäkt garage och bilplatser	934 463	910 839
	Hysesintäkt övrigt	29 067	28 014
	Hysesrabatter	0	-8 718
	Årsavgift konsumtionsavgift el	934 707	787 646
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	574 500	574 496
	Övriga intäkter i verksamheten	159 166	171 815
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	58 978	64 457
	Övriga fakturerade kostnader	4 300	9 950
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	192 721	148 005
		<b>22 825 275</b>	<b>22 213 058</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	19 366
		<b>0</b>	<b>19 366</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-2 105 225	-2 073 764
	El	-2 815 197	-1 903 515
	Uppvärmning	-3 563 432	-3 281 954
	Tomträttsavgäld	-1 053 200	-1 053 200
	Vatten	-1 235 458	-1 276 179
	Renhållning	-853 065	-791 142
	Bevakningskostnader	-29 250	-46 875
	TV, bredband, iptelefoni	-759 338	-757 502
	Obligatoriska besiktningar	0	-12 562
	Serviceavtal	-362 435	-251 856
	Hissar serviceavtal & besiktning	-99 275	-147 245
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 220 343	-2 288 395
	Förvaltningskostnader	-1 614 047	-1 530 036
	Försäkringar	-705 024	-660 789
	Fastighetsskatt	-618 507	-607 018
	Övriga driftskostnader	-90 434	-73 092
		<b>-18 124 231</b>	<b>-16 755 124</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-25 000	-23 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-82 727	-61 034
	Föreningsverksamhet	0	-6 500
	Kontorsutrustning och -material	-6 129	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 347	-47 625
	Konsulter	-38 113	0
	Förbrukningsinventarier	-849	-57 012
	Medlemsavgifter HSB	-194 540	-194 540
	Stämma och styrelse	-49 159	-42 655
		<b>-418 863</b>	<b>-432 491</b>

<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-29 100
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-64 771	0
	Underhåll installationer	-274 661	-75 282
	Underhåll huskropp utvändigt	-43 625	0
	Underhåll tak	-32 813	0
	Underhåll fönster	-290 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-320 000
		<u>-705 870</u>	<u>-424 382</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-249 047	-118 909
	Övriga arvoden	-31 679	-88 408
	Revisionsarvode	-12 075	-9 100
	Sociala avgifter	-83 727	-55 656
	Utbildning	-3 250	-15 738
		<u>-379 778</u>	<u>-287 811</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 475 651	-1 372 520
	Markanläggningar	-338 028	-338 028
		<u>-1 813 679</u>	<u>-1 710 548</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-79 061	0
	Registreringsbevis	0	-700
		<u>-79 061</u>	<u>-700</u>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Bankavgifter	-1 080	-1 548
		<u>-1 080</u>	<u>-1 548</u>

**Not 11 Byggnader och tomträtter** **2021-12-31** **2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 276 603	103 276 603
Årets försäljning, utträngning byggnad	-141 000	0
Årets investering byggnader	2 062 678	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 809 457	6 809 457
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 007 738</b>	<b>110 086 060</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-37 984 948	-36 612 428
Årets försäljning, utträngning byggnad	61 939	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 475 651	-1 372 520
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 887 395	-3 549 366
Årets avskrivningar markanläggningar	-338 028	-338 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-43 624 083</b>	<b>-41 872 343</b>

**Utgående bokfört värde**

68 383 655 68 213 717

Bokförda värden byggnader  
Bokförda värden markanläggningar65 799 621 65 291 655  
2 584 034 2 922 062**Fastighetsbeteckning: Kornet 1, 12-14 samt Hallunda 4:17-18**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	204 000 000	62 800 000	266 800 000	266 800 000
Lokaler	1972	2 734 000	3 237 000	5 971 000	5 971 000
		<b>206 734 000</b>	<b>66 037 000</b>	<b>272 771 000</b>	<b>272 771 000</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	127 792	0
Årets Investering	2 422 592	127 792
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>2 550 384</b>	<b>127 792</b>

**Not 13 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	323 898	323 898
Utgående anskaffningsvärden	323 898	323 898
Ingående avskrivningar	-323 898	-323 898
Utgående avskrivningar	-323 898	-323 898

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 355 310	1 196 831
	<b>1 355 310</b>	<b>1 196 831</b>

Not 16 Bank			
Handelsbanken		109 250	109 250
SBAB		1 542	1 537
		<u>110 792</u>	<u>110 787</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek AB	0,31%	2022-02-28	6 272 842	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,34%	2022-01-28	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,34%	2022-01-28	7 166 622	113 000
Swedbank Hypotek AB	0,34%	2022-01-28	9 475 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	0,34%	2022-01-28	9 475 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	0,31%	2022-02-28	5 568 640	0
			<u>42 958 104</u>	<u>513 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 052 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 393 104  
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	51 058 000	51 058 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>51 058 000</u>	<u>51 058 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		102 624	102 624
		<u>102 624</u>	<u>102 624</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		53 426	48 724
		<u>53 426</u>	<u>48 724</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt		43 709	42 926
Personalens källskatt		0	19 191
Arbetsgivaravgifter		0	19 954
Övriga kortfristiga skulder		121 407	111 516
		<u>165 116</u>	<u>193 586</u>

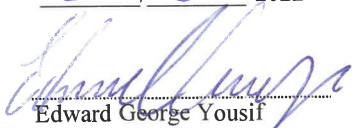
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 060 922	685 439
Upplupna räntekostnader	22 384	45 177
Upplupen revision	25 000	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 992 878	1 842 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 843	202 837
	<u>3 357 027</u>	<u>2 799 826</u>

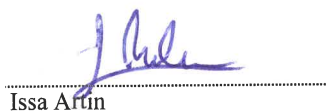
**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2 / 5 2022



Edward George Yousif



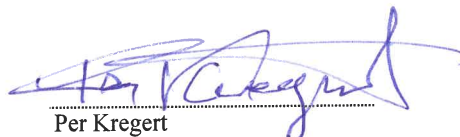
Issa Artin



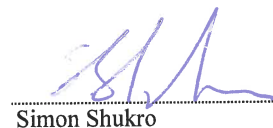
Katja Jansson



Melinda Molnar



Per Kregert

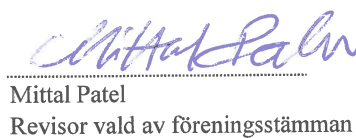


Simon Shukro



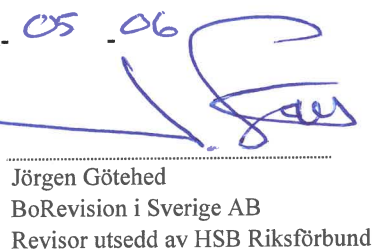
Tsvetelina Ivan Aleksieva

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-



Mittal Patel  
Revisor vald av föreningsstämman

05 . 06



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hallunda i Norsborg, org.nr. 716416-4027

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallunda i Norsborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Hallunda i Norsborg för räkenskapsåret 2021 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

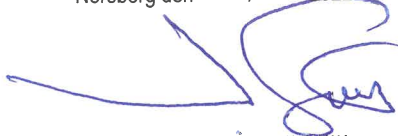
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norsborg den 6/5 2022



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mittal Patel  
Av föreningen vald revisor