



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hallunda i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
93	garageplatser	0
6	lokaler (hyresrätt)	152
256	p-platser	0
383	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28230
Totalt 738 objekt		28382

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.
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	2022-06-10
Melinda Molnar	Ledamot	2018-03-16	
Tsvetelina Ivan Aleksieva	Ledamot	2020-06-09	2022-06-10
Tsvetelina Ivan Aleksieva	Suppleant	2022-06-10	
Ali Atceken	Ledamot	2022-06-10	
Ali Atceken	Suppleant	2021-06-29	2022-06-10
Jonas Saad Al Banna	Ledamot	2022-12-26	
Issa Artin	Ledamot	2019-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Shukro, Issa Artin, Katja Jansson samt Tsvetelina Ivan Aleksieva - suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Carmel Chaaya Bezjian (sammankallande), Agnes Szubzda samt Georg Haddad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 100 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Tomträtsavgälden är omsatt 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-17.

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 staketen, 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 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 498 och under året har det tillkommit 35 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 498. >

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	49	127	154	203	197
Skuldsättning, kr/kvm	1 853	1 512	1 530	1 548	1 732
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	323	268	227	242	244
Driftskostnad, kr/kvm	718	638	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	716	702	688	681	681
Totala intäkter, kr/kvm	813	803	782	785	783
Nettoomsättning, tkr	22 900	22 825	22 213	22 307	22 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	-521	1 093	2 242	3 517	2 943
Soliditet, %	35	40	40	38	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).

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
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	12 672 477	0	1 007 446	13 679 923
S:a bundet eget kapital, kr	14 347 577	0	1 007 446	15 355 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 597 285	1 092 929	-1 007 446	17 682 768
Årets resultat, kr	1 092 929	-1 092 929	-521 246	-521 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 690 214	0	-1 528 692	17 161 522
S:a eget kapital, kr	33 037 791	0	-521 246	32 516 545

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 158 100 kr samt ianspråktagande skett med 150 654 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	18 690 214
Årets resultat, kr	-521 246
Reservation till underhållsfond, kr	-1 158 100
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 654
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 161 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 161 522

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

RESULTATRÄKNING

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	23 062 354	22 825 275
Summa rörelseintäkter		23 062 354	22 825 275

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-20 342 555	-18 124 231
Ovriga externa kostnader	Not 4	-441 622	-418 863
Underhåll enligt plan	Not 5	-150 654	-705 870
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-349 426	-379 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 771 255	-1 813 679
Ovriga rörelsekostnader	Not 8	0	-79 061
Summa rörelsekostnader		-23 055 512	-21 521 482

Rörelseresultat

6 842 1 303 792

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 698	4 744
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 066	-214 527
Övriga finansiella poster	Not 9	-720	-1 080
Summa finansiella poster		-528 088	-210 863

Årets resultat

-521 246 1 092 929

Balansräkning 2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	70 119 422	68 383 655
Pågående nyanläggningar	Not 11	9 220 218	2 550 384
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>79 339 640</u>	<u>70 934 039</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

	<u>79 340 140</u>	<u>70 934 539</u>
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		28 419	15 721
Kundfordringar		266 625	311 732
Avräkningskonto HSB		12 025 919	9 247 347
Övriga kortfristiga fordringar		43 265	43 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 411 423	1 355 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>13 775 651</u>	<u>10 973 326</u>

Bank

Summa kassa och bank

	Not 15	363 301	110 792
		<u>363 301</u>	<u>110 792</u>

Summa omsättningstillgångar

	<u>14 138 952</u>	<u>11 084 118</u>
--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar

	<u>93 479 092</u>	<u>82 018 657</u>
--	-------------------	-------------------

Balansräkning 2022-12-31 2021-12-31

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		13 679 923	12 672 477
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>15 355 023</u>	<u>14 347 577</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		17 682 768	17 597 285
Årets resultat		-521 246	1 092 929
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>17 161 522</u>	<u>18 690 214</u>

Summa eget kapital

	<u>32 516 545</u>	<u>33 037 791</u>
--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 733 104	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 733 104</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		18 850 000	42 958 104
Medlemmarnas inre fond	Not 17	97 874	102 624
Leverantörsskulder		3 915 384	2 344 569
Aktuell skatteskuld	Not 18	59 878	53 426
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	178 103	165 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 128 203	3 357 027
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>27 229 443</u>	<u>48 980 866</u>

Summa skulder

	<u>60 962 547</u>	<u>48 980 866</u>
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	<u>93 479 092</u>	<u>82 018 657</u>
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning 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 byggnadskomponenter har bedömts vara 7-117 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 planenligt 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 1 519 kr per lägenhet 2022.

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	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	20 201 160	19 805 336
	Hysesintäkt lokaler	149 772	132 036
	Hysesintäkt garage och bilplatser	943 529	934 463
	Hysesintäkt övrigt	29 414	29 067
	Årsavgift konsumtionsavgift el	756 803	934 707
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	574 500	574 500
	Ovriga intäkter i verksamheten	169 802	159 166
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	64 039	58 978
	Ovriga fakturerade kostnader	5 250	4 300
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	168 086	192 721
		23 062 354	22 825 275
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 477 133	-2 105 225
	El	-4 156 627	-2 815 197
	Uppvärmning	-3 675 368	-3 563 432
	Tomträttsavgäld	-1 553 344	-1 053 200
	Vatten	-1 330 459	-1 235 458
	Renhållning	-868 427	-853 065
	Bevakningskostnader	-24 030	-29 250
	TV, bredband, iptelefoni	-766 064	-759 338
	Obligatoriska besiktningar	-260 000	0
	Serviceavtal	-347 165	-362 435
	Hissar serviceavtal & besiktning	-162 884	-99 275
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 517 683	-2 220 343
	Förvaltningskostnader	-1 631 723	-1 614 047
	Försäkringar	-764 084	-705 024
	Fastighetsskatt	-642 077	-618 507
	Ovriga driftskostnader	-165 488	-90 434
		-20 342 555	-18 124 231
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-54 878	-82 727
	Kontorsutrustning och -material	-2 500	-6 129
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-52 840	-22 347
	Konsulter	-67 500	-38 113
	Förbrukningsinventarier	-6 505	-849
	Medlemsavgifter HSB	-195 010	-194 540
	Stämma och styrelse	-29 346	-49 159
	Arrende, hyra, leasing	-1 500	0
	Kundförluster m m	-5 543	0
		-441 622	-418 863
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-64 771
	Underhåll installationer	-150 654	-274 661
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-43 625
	Underhåll tak	0	-32 813
	Underhåll fönster	0	-290 000
		-150 654	-705 870

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-238 960	-249 047
	Ovriga arvoden	-30 281	-31 679
	Revisionsarvode	-119	-12 075
	Sociala avgifter	-76 816	-83 727
	Utbildning	-3 250	-3 250
		<u>-349 426</u>	<u>-379 778</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 433 226	-1 475 651
	Markanläggningar	-338 028	-338 028
		<u>-1 771 255</u>	<u>-1 813 679</u>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	0	-79 061
		<u>0</u>	<u>-79 061</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-720	-1 080
		<u>-720</u>	<u>-1 080</u>

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden				
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 198 281	103 276 603		
	Omklassificering	2 550 384	-141 000		
	Årets investering byggnader	956 638	2 062 678		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 809 457	6 809 457		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 514 760	112 007 738		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-39 398 660	-37 984 948		
	Årets försäljning, utrantering byggnad	0	61 939		
	Årets avskrivningar byggnader	-1 433 226	-1 475 651		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 225 423	-3 887 395		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-338 028	-338 028		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 395 338	-43 624 083		
	Utgående bokfört värde	70 119 422	68 383 655		
	Bokförda värden byggnader	67 873 416	65 799 621		
	Bokförda värden markanläggningar	2 246 006	2 584 034		
	Fastighetsbeteckning: Kornet 1, 12-14 samt Hallunda 4:17-18				
	Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	252 000 000	84 000 000	336 000 000	266 800 000
	Lokaler	2 793 000	3 237 000	6 030 000	5 971 000
		254 793 000	87 237 000	342 030 000	272 771 000
Not 11	Pågående nyanläggningar				
	Ingående värde pågående nyanläggningar	2 550 384	127 792		
	Årets Investering	9 220 218	2 422 592		
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 550 384	0		
	Utgående värde pågående nyanläggningar	9 220 218	2 550 384		
Not 12	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 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		500	500		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 411 423	1 355 310		
		1 411 423	1 355 310		
Not 15	Bank				
	Handelsbanken	361 749	109 250		
	SBAB	1 552	1 542		
		363 301	110 792		

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,25%	2024-01-28	9 325 000	150 000
Swedbank Hypotek AB		2,54%	2024-01-28	9 325 000	150 000
Swedbank Hypotek AB		3,67%	2025-10-24	11 929 052	100 000
Swedbank Hypotek AB		3,67%	2025-10-24	12 004 052	0
Swedbank Hypotek AB		3,47%	2024-12-20	10 000 000	100 000
				52 583 104	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 733 104**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 50 083 104
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	52 658 000	51 058 000
varav i eget förvar		0
Summa ställda säkerheter	52 658 000	51 058 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	102 624	102 624
Uttag	-4 750	0
	97 874	102 624

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	59 878	53 426
	59 878	53 426

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	42 305	43 709
Övriga kortfristiga skulder	135 799	121 407
	178 103	165 116


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

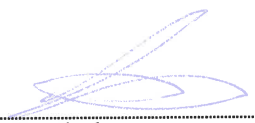
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 675 423	1 060 922
Upplupna räntekostnader	226 898	22 384
Upplupen revision	26 000	25 000
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	-336 572	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 077 156	1 992 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	459 298	255 843
	4 128 203	3 357 027


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

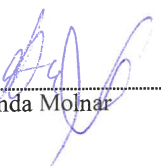
4/4 2023

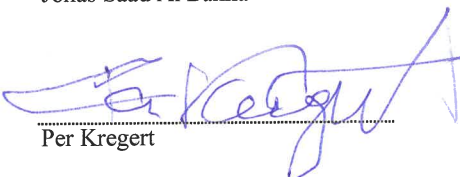

.....
Ali Atceken

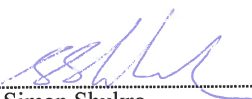

.....
Issa Artin


.....
Jonas Saad Al Banna


.....
Katja Jansson


.....
Melinda Molnar

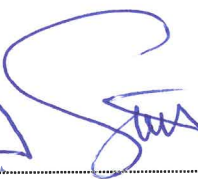

.....
Per Kregert


.....
Simon Shukro

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-

4-4


.....
Mittal Patel


.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 Brf Hallunda i Norsborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed 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 trygghande 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.

Norsborg den 4 / 4 2023



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mittal Petel
Av föreningen vald revisor