



HSB Brf Hallunda i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2020

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hallunda i Norsborg

Org.nr. 716416-4027

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-06-22

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter


Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Kornet 1, Kornet 12-14 samt Hallunda 4:17-18 i Botkyrka kommun i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1971-1972. Föreningens tomträttsavtal löper ut 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
383	bostäder (bostadsrätt)	28 230
23	lokaler	190
233	p-platser	
109	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-26. På stämman deltog 17 varav 3 fullmakter som röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 384 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem 

Styrelse

Jonas Albanna	ordförande, avgick 2021-03-30
Melinda Molnar	vice ordförande, ordförande fr.o.m. 2021-04-07
Issa Artin	sekreterare, samt vice ordförande fr.o.m. 2021-04-07
Katja Jansson	ledamot
Tsvetelina Alexieva	ledamot
Edward Youssif	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Simon Shukro. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Albanna, samt Issa Artin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Sara Shamoun med Dragan Duranic som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av George Haddad samt Jana Meica som ordförande.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Katja Jonsson och Edward Youssif , med Tsvetelina Alexieva och Simon Shukro som suppleanter

Studie- och fritidsverksamhet

I år bordlade vi Studie- och fritidskommittén.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 1 530 tkr. Renhållning har skötts av PADI städexpert till en kostnad om 791 tkr.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 272 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Los Energy	Elavtal
FSAB	Fjärrvärme
Vattenfall	El näts avtal
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering av en park har gjorts på Rågvägen jämna. Justering av park på respektive gårdar har även gjorts för att uppfölja besiktningssprotokoll för ett godkännande.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Renovering av lekparkar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-05-28.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Liggande stammar i grund samt undercentraler	ca 6 400
2022	Stambyte	Ingen upphandlad kostnad
2023	Stambyte	Ingen upphandlad kostnad
2024	-	-
2025	-	-

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och upptagande av lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 681 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att ekonomin är god och välskött.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 471 104 kr. Under året har föreningen amorterat 513 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 85 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Höjda avgifter gällande leveranstaxor till exempel tomträttsavgälden, nätavgifter, sophantering samt vatten/avlopp.

Väsentliga avtal

Inga åtgärder har gjorts under 2020.



Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen har även valt att förbättra informationen i våra grovsoprum samt ofta gå ut med nyheter & information till alla medlemmar om miljöfrågor.

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 495.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	782	785	783	781	769
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 242	3517	2943	3358	3 089
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	688	681	681	674	668
Vatten/m ² totalyta, kr	45	41	38	38	38
Elektricitet/m ² totalyta, kr	67	89	92	77	78
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	115	112	114	114	115
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	13	13	17	25	32
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 530	1 548	1 732	1 470	1 481
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	12 129	10 584	9 893	9 733	8 965
Soliditet %	39,7	37,8	32,5	32,8	30,0
Sparande kr/m ²	154	203	197	201	203
Räntekänslighet	2	2	3	2	2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	349 200	1 325 900	10 583 644	13 927 370	3 516 859	29 702 973
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			1 175 400	-1 175 400		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-532 375	532 375		
Årets resultat balanserad i ny räkning				3 516 859	-3 516 859	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			1 327 000	-1 327 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-424 382	424 382		
Årets resultat 2020					2 241 889	
Belopp vid årets slut	349 200	1 325 900	12 129 287	15 898 586	2 241 889	31 944 862

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ 

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	16 801 204
Reservering till fond 2020	-1 327 000
lanspråktagande av fond 2020	424 382
Årets resultat	2 241 889
Summa till stämmans förfogande	18 140 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	18 140 475 
-------------------------	---

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 213 058	22 306 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 366	0
Summa rörelseintäkter		22 232 424	22 306 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 755 124	-15 449 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 491	-439 039
Underhåll enligt plan	Not 6	-424 382	-532 375
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-287 811	-281 147
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 710 548	-1 710 548
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-700	-2 888
Summa rörelsekostnader		-19 611 057	-18 415 784
Rörelseresultat		2 621 367	3 890 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 558	875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 488	-374 520
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 548	-315
Summa finansiella poster		-379 478	-373 960
Årets resultat		2 241 889	3 516 859

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt	Not 11	68 213 717	69 924 265
Pågående nyanläggningar	Not 12	127 792	0
Inventarier och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 341 509	69 924 265

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**68 342 009** **69 924 765****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		288 552	436 026
Avräkningskonto HSB		10 459 392	6 870 086
Övriga kortfristiga fordringar		84 297	104 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 196 831	1 089 207
Summa kortfristiga fordringar		12 029 072	8 499 385

Bank

Summa kassa och bank

Not 16	110 787	110 783
	110 787	110 783

Summa omsättningstillgångar**12 139 859** **8 610 168****Summa tillgångar****80 481 868** **78 534 934**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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	12 129 287	10 583 644
Summa bundet eget kapital	13 804 387	12 258 744

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 898 586	13 927 370
Årets resultat	2 241 889	3 516 859
Summa fritt eget kapital	18 140 475	17 444 229

Summa eget kapital**31 944 862****29 702 973****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	43 471 104	43 984 104
Medlemmarnas inre fond		102 624	102 624
Leverantörsskulder		1 921 142	2 088 120
Aktuell skatteskuld	Not 18	48 724	28 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	193 586	189 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 799 826	2 438 992
Summa kortfristiga skulder		48 537 006	48 831 961

Summa skulder**48 537 006****48 831 961****Summa eget kapital och skulder****80 481 868****78 534 934**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 9-119 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning Inventarier

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

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 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 28 956 046 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges. ><

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	19 416 334	19 224 121
	Hysesintäkt lokaler	110 220	132 775
	Hysesintäkt garage och bilplatser	910 839	901 296
	Hysesintäkt övrigt	28 014	25 020
	Hysesrabatter	-8 718	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	787 646	1 060 276
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	574 496	574 500
	Övriga intäkter i verksamheten	171 815	173 129
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 353
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	64 457	69 951
	Övriga fakturerade kostnader	9 950	14 800
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	148 005	128 381
		22 213 058	22 306 602
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	19 366	0
		19 366	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 073 764	-562 432
	El	-1 903 515	-2 532 218
	Uppvärmning	-3 281 954	-3 183 686
	Tomträttsavgäld	-1 053 200	-1 053 200
	Vatten	-1 276 179	-1 151 109
	Renhållning	-791 142	-737 063
	Bevakningskostnader	-46 875	-51 390
	TV, bredband, iptelefoni	-757 502	-752 696
	Obligatoriska besiktningar	-12 562	-6 195
	Serviceavtal	-251 856	-197 041
	Hissar serviceavtal & besiktning	-147 245	-27 297
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 288 395	-2 332 529
	Förvaltningskostnader	-1 530 036	-1 549 274
	Försäkringar	-660 789	-635 331
	Fastighetsskatt	-607 018	-587 107
	Övriga driftskostnader	-73 092	-91 219
		-16 755 124	-15 449 787
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 125	-24 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-61 034	-67 947
	Föreningsverksamhet	-6 500	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-47 625	-54 673
	Förbrukningsinventarier	-57 012	-51 214
	Medlemsavgifter HSB	-194 540	-194 540
	Stämma och styrelse	-42 655	-44 031
	Kundförluster m m	0	-2 634
		-432 491	-439 039
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-29 100	0
	Underhåll installationer	-75 282	-164 875
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-308 125
	Underhåll mark och utemiljö	-320 000	-59 375
		-424 382	-532 375

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-118 909	-118 300
Vicevärdsarvode	0	-1 816
Övriga arvoden	-88 408	-67 738
Övriga personalkostnader	0	-18 653
Revisionsarvode	-9 100	-11 380
Sociala avgifter	-55 656	-51 760
Utbildning	-15 738	-11 500
	-287 811	-281 147
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 372 520	-1 372 520
Markanläggningar	-338 028	-338 028
	-1 710 548	-1 710 548
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Registreringsbevis kostnader samt utjämningsbelopp	-700	-2 888
	-700	-2 888
Not 10 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter	-1 548	-315
	-1 548	-315

Not 11 Byggnader och fomträtt	2020-12-31	2019-12-31
-------------------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 276 603	103 101 603
Omklassificering från inventarier installationer	0	175 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 809 457	6 809 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 086 060	110 086 060

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-36 612 428	-35 152 409
Omklassificering från inventarier installationer	0	-87 500
Årets avskrivningar byggnader	-1 372 520	-1 372 520
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 549 366	-3 211 338
Årets avskrivningar markanläggningar	-338 028	-338 028
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 872 343	-40 161 795

Utgående bokfört värde

	68 213 717	69 924 265
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	65 291 655	66 664 175
Bokförda värden markanläggningar	2 922 062	3 260 091

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	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
		206 734 000	66 037 000	272 771 000	272 771 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	127 792	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	127 792	0

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	323 898	498 898
Omklassificering till byggnad	0	-175 000
Utgående anskaffningsvärden	323 898	323 898
Ingående avskrivningar	-323 898	-411 398
Omklassificering till byggnad	0	87 500
Utgående avskrivningar	-323 898	-323 898
Utgående bokfört värde	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 196 831	1 089 207
	1 196 831	1 089 207

Not 16 Bank

Handelsbanken	109 250	109 250
SBAB	1 537	1 533
	110 787	110 783

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,65%	2021-02-28	6 372 842	100 000
Swedbank Hypotek A		0,68%	2021-01-28	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,68%	2021-01-28	7 279 622	113 000
Swedbank Hypotek AB		0,68%	2021-01-28	9 625 000	150 000
Swedbank Hypotek AB		0,68%	2021-01-28	9 625 000	150 000
Swedbank Hypotek AB		0,65%	2021-02-28	5 568 640	0
				43 471 104	513 000

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 40 906 104
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	48 724	28 807
	48 724	28 807

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

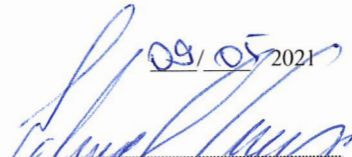
Mervärdeskatt	42 926	41 903
Personalens källskatt	19 191	13 605
Arbetsgivaravgifter	19 954	12 656
Övriga kortfristiga skulder	111 516	121 150
	193 586	189 314

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	685 439	512 673
Upplupna räntekostnader	45 177	49 028
Upplupen revision	24 000	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 842 373	1 775 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 837	77 982
	2 799 826	2 438 992


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


Föreningen har tecknat nya tomträttsavtal med Botkyrka kommun, med en beräknad höjningen av tomträttsavgälden på 70%.


09/05 2021

Edward George Yousif



Issa Artin


Simon Shukro


Katja Jansson


Melinda Molnar


Per Kregert


Tsvetelina Ivan Aleksieva

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-09


Sara Shamoun


Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

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 2020.

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 2020 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. 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020 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 revisionsssed 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 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 09/05 2021



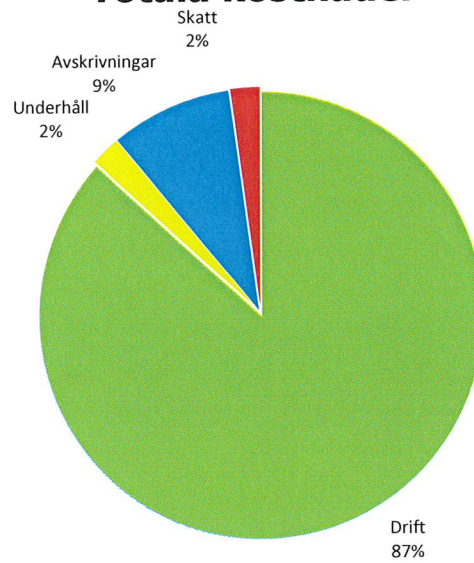
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



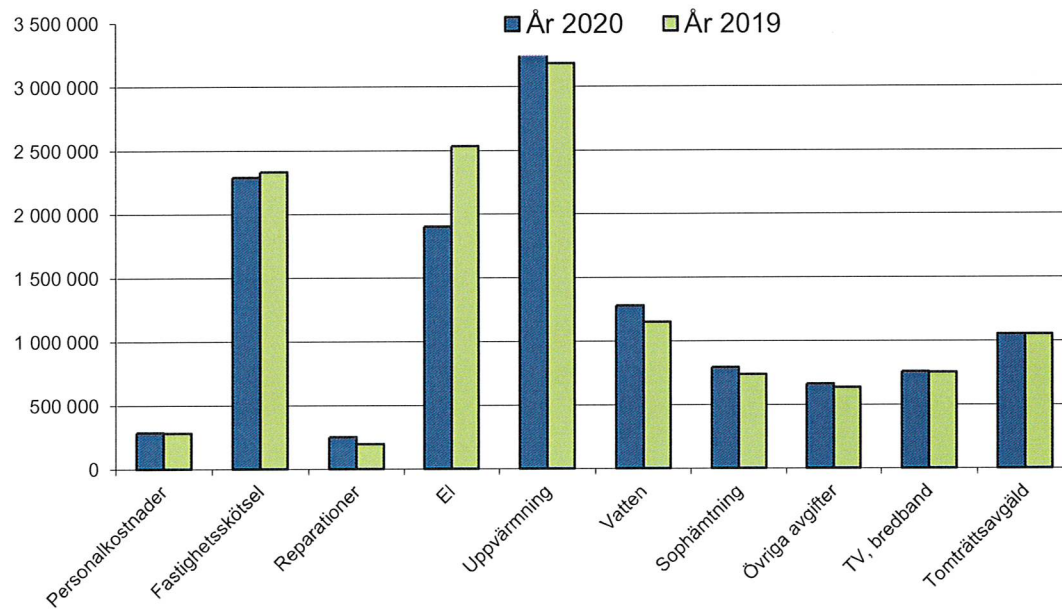
Sara Shamoun
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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 omföring 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

