



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Brunna i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447224221



Signerat MT, BH, AHD, SH, LV, BS, IM, LJ, JG, DE

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 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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Brunna i Norsborg

Org.nr. 716416–4159

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 2019-03-05.

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

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

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt Brunna gård 1 och Åkergärdet 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972. Tomträttsavtalet kommer att förhandlas om 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
296	bostäder (bostadsrätt)	25 576
295	P-platser	
36	garage	
6	mc-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-14. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar samt 14 fullmakter. Totalt 40 stycken. Föreningen hade vid årets slut 297 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Maria Thöyrä	ordförande
Leyla Jakob	vice ordförande
Bo Handstedt	sekreterare
Leena Vähäsalo	vice sekreterare
Simon Hannah	ledamot
Andreas Demir	ledamot
Izla Masso	ledamot
Bo Svensson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Thöyrä, Bo Handstedt, Simon Hannah, Andreas Demir och Izla Masso.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Donald Eriksson med Kjell Jansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maud Wengenroth som ordförande, samt Ann Lindqvist och Ann-Marie Ceverin. Vid föreningsstämman i maj avgick Maud Wengenroth och Bertil Eriksson valdes in som ordförande för valberedningen.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Maria Thöyrä och Leyla Jakob med Leena Vähäsalo och Bo Handstedt som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Birgit Bäckman (sammankallande), Maj-Len Lindqvist, Maud Wengenroth (avgick i maj), Ann Lindqvist, Emelie Wengenroth (avgick i maj). Vid föreningsstämman i maj valdes Rita Yaccub, Gulden Yasar och Güler Orhan in i fritidskommittén.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 536 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Infometric	Elavtal
Entelios	Energi
Telemision	Supportavtal Mobilrepeaterutrustning
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor & Com Hem	Bredband & tv
Protector och Folksam	Fastighetsförsäkringar
Entema	Tvättstugor
Anticimex	Skadedjur och brandskydd
P-Service	Parkeringar
HSD	Fastighetsskötsel och snöröjning
HSD	Städ
Bites AB	Trädgårdsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Inga större underhållsåtgärder är gjorda under 2020 i föreningens bostadshus.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Arbetet med garagerenovering startade under oktober måndag.

Efter en brand i ett av föreningens komplementhus K 111 påbörjades rivning i december och kommer att byggas upp på nytt med start januari 2021. I K111 kommer det att finnas en föreningslokal som ska nyttjas av föreningens fritidskommitté där aktiviteter ska ske.

Det så kallade hönshuset har renoverats med ny panel.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har löpande utförts under 2020 tillsammans med förvaltaren.

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

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i kronor</u>
2021	Fjärrvärme, styr- och reglerenhet, justering värmeledningar, målning av komplementhus, garagegolv, byte elinstallation i k-hus, Slamsugning av brunnar	3 302 280
2022	målning träfönster utsida, vatten och avlopp, reglerventiler radiatorer, OVK-besiktning, rensning av ventilkanalet, byte av köksfläktar i lägenheter	6 758 628
2023	Slamsugning av brunnar, takplåt galv och lacka, byte av elinstallation till led med sensor i trapphus	818 955
2024	Målning utsida ståldörrar, byte tvättmaskiner, byte manglar, byte torktumlare, byte av torkskåp	2 225 400
2025	Slamsugning av brunnar, brandsäkerhetsbesiktning, betonggolv (dammbindning/härdning)	81 295

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel enligt underhållsplanen.

Underhållsplanen är ett levande dokument och som när som helst kan ändras då förutsättningarna under resans gång kan ändras.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen anser att en höjning ska ske.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 149 280 000 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, Föreningen har ökat amorteringen från och med 2021 till 700 000 kr per år, med den nya amorteringstakten skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 213 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

I dagsläget ser styrelsen risker eller osäkerhetsfaktorer när det gäller räntehöjningar.

Föreningen står dock inför ett kommande stambyte om några år och planeringen måste påbörjas.

Väsentliga avtal

Inga väsentliga avtal.

Aktiviteter

Inga aktiviteter

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen beviljades bidrag till solceller i samband med fasad och takrenoveringen.

Solcellspanelerna är monterade. Arbetet med bytet av elmätare skulle ha påbörjats redan under 2019 men har blivit försenat. Arbetet påbörjades i januari 2020.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits, varav fem är gåva. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 431.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	782	712	687	673	652
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 001	- 3 088	842	1 092	2 316
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	692	666	640	627	609
Vatten/m ² totalyta, kr	46	37	40	40	34
Elektricitet/m ² totalyta, kr	78	30	30	29	28
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	143	144	148	150	152
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	46	46	33	18	14
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 837	5 848	5 016	3 035	1 154
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 792	3 462	3 493	3 545	2 317
Soliditet %	4,1	5,4	7,9	11,3	21,3
Sparande kr/m ²	114	89	182	155	178
Räntekänslighet	8	9	8	5	2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	573 000	2 408 000	3 462 307	5 353 507	-3 088 283	8 708 530
<i>Resultatdisposition 2019</i>						
Reservering till yttre fond 2019			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-1 665 035	1 665 035		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-3 088 283	3 088 283	
<i>Resultatdisposition 2020</i>						
Reservering till yttre fond 2020*			2 900 000	-2 900 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-904 783	904 783		
Årets resultat 2020					-2 001 282	
Belopp vid årets slut	573 000	2 408 000	4 792 489	935 042	-2 001 282	6 707 249

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 930 259
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 900 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	904 783
Årets resultat	-2 001 282
Summa till stämmans förfogande	-1 066 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 066 240
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 936 766	18 215 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 725	0
Summa rörelseintäkter		20 016 491	18 215 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 807 395	-11 856 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 260	-510 508
Underhåll enligt plan	Not 6	-904 783	-1 665 035
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-562 710	-1 014 901
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 011 813	-3 687 223
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-700	-1 410 895
Summa rörelsekostnader		-20 801 661	-20 144 941
Rörelseresultat		-785 169	-1 929 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 452	7 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 217 906	-1 166 030
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 659	-360
Summa finansiella poster		-1 216 113	-1 158 816
Årets resultat		-2 001 282	-3 088 283



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11, 18	154 281 019	155 035 440
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 554 995	2 363 677
Inventarier och installationer	Not 13	0	11 500
Summa materiella anläggningstillgångar		155 836 014	157 410 617

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa anläggningstillgångar

	155 837 514	157 412 117
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		366 249	2 196
Avräkningskonto HSB		4 415 632	2 044 186
Övriga kortfristiga fordringar		37 770	50 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	814 975	683 366
Summa kortfristiga fordringar		5 634 626	2 780 031

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		1 825	4 492
	Not 17	522 314	549 052
Summa kassa och bank		524 139	553 544

Summa omsättningstillgångar

	6 158 765	5 333 575
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	161 996 279	162 745 692
--	--------------------	--------------------



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	573 200	573 200
Upplåtelseavgifter	2 408 000	2 408 000
Fond för yttre underhåll	4 792 489	3 462 307
Summa bundet eget kapital	7 773 689	6 443 507

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	935 042	5 353 507
Årets resultat	-2 001 282	-3 088 283
Summa ansamlad förlust	-1 066 240	2 265 224

Summa eget kapital**6 707 449** **8 708 732****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	81 655 000	102 912 500
Summa långfristiga skulder		81 655 000	102 912 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	67 625 000	46 667 500
Medlemmarnas inre fond		25 188	25 188
Leverantörsskulder		3 290 885	2 093 811
Aktuell skatteskuld	Not 19	37 660	22 267
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	103 626	141 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 551 472	2 173 913
Summa kortfristiga skulder		73 633 830	51 124 461

Summa skulder**155 288 830** **154 036 961****Summa eget kapital och skulder****161 996 279** **162 745 692**

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 1-70 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt 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 stämman.

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 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt 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 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 206 286 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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	17 698 512	17 026 280
	Hysesintäkt lokaler	18 720	18 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 027 230	1 008 094
	Hysesintäkt övrigt	0	-7 629
	Arsavgift konsumtionsavgift el	819 911	0
	Ovriga intäkter i verksamheten	249 879	90 684
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	59 981	50 310
	Ovriga fakturerade kostnader	1 500	1 200
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	61 034	28 535
		19 936 766	18 215 474

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	79 725	0
		79 725	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 696 961	-730 075
	El	-2 000 743	-771 906
	Uppvärmning	-3 666 176	-3 693 302
	Tomträttsavgäld	-885 500	-969 758
	Vatten	-1 163 893	-937 125
	Renhållning	-732 533	-650 022
	Bevakningskostnader	-4 659	-18 028
	TV, bredband, iptelefoni	-305 824	-303 539
	Obligatoriska besiktningar	-16 231	0
	Serviceavtal	-334 110	-63 223
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 113 646	-1 627 422
	Förvaltningskostnader	-771 859	-730 024
	Försäkringar	-438 277	-500 051
	Fastighetsskatt	-442 845	-427 452
	Ovriga driftskostnader	-234 136	-434 452
		-14 807 395	-11 856 378

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 000	-23 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-71 810	-48 922
	Föreningsverksamhet	-44 225	-10 272
	Kontorsutrustning och -material	-1 936	-2 559
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-33 065	-18 871
	Konsulter	-10 057	-83 750
	Förbrukningsinventarier	-7 500	-5 162
	Medlemsavgifter HSB	-149 120	-149 120
	Stämma och styrelse	-27 691	-45 419
	Arrende, hyra, leasing	-144 856	-123 433
		-514 260	-510 508

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-1 282 241
	Underhåll installationer	-560 120	-293 917
	Underhåll huskropp utvändigt	-146 875	-73 039
	Underhåll mark och utemiljö	-197 788	-15 838
		-904 783	-1 665 035

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-254 905	-321 941
	Löner för anställda	-7 401	-5 176
	Ovriga arvoden	-154 984	-373 375
	Ovriga personalkostnader	-448	-129 489
	Revisionsarvode	-13 950	0
	Sociala avgifter	-104 316	-155 920
	Utbildning	-26 706	-29 000
		-562 710	-1 014 901



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716416-4159

HSB Brf Brunna i Norsborg

Org nr 716416-4159

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-3 407 351	-3 085 227
Markanläggningar	-592 962	-574 872
Inventarier	-11 500	-27 125
	<u>-4 011 813</u>	<u>-3 687 223</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Kostnadsföring av projekt	0	-1 408 140
Avgifter Bolagsverket samt banker	-700	-2 755
	<u>-700</u>	<u>-1 410 895</u>
Not 10 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-1 659	-360
	<u>-1 659</u>	<u>-360</u>



**Not 11, 1 Byggnader och tomträtter** **2020-12-31** **2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 566 912	147 270 410
Omklassificering	808 683	5 065 526
Korrigerig värden 2019	-17 814	0
Årets investering byggnader	2 412 554	13 230 976
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 991 878	7 934 974
Årets investering markanläggning	24 655	10 056 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 786 867	183 558 790

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 101 947	-23 001 095
Korrigerig avskrivning 2019.	2 189	0
Årets avskrivningar byggnader	-3 407 351	-3 085 227
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 421 402	-1 846 531
Korrigerig avskrivning 2019.	15 625	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-592 962	-574 872
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 505 848	-28 507 725

Utgående bokfört värde**154 281 019** **155 051 065**

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden markanläggningar

139 263 225 139 480 589
15 017 794 15 570 475

Fastighetsbeteckning för tomträtterna : Brunna Gård 1 samt Åkergärdet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	187 000 000	57 000 000	244 000 000	244 000 000
Lokaler	1973	1 007 000	979 000	1 986 000	1 986 000
		188 007 000	57 979 000	245 986 000	245 986 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 363 677	7 429 203
Omklassificering till Byggnader & Mark	-808 683	-5 065 526
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 554 995	2 363 677

Pågående nyanläggningar avser garage och lokal ombyggnad och beräknas vara klart 2021.

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	626 980	626 980
Utgående anskaffningsvärden	626 980	626 980
Ingående avskrivningar	-615 480	-603 980
Årets avskrivningar	-11 500	-11 500
Utgående avskrivningar	-626 980	-615 480
Utgående bokfört värde	0	11 500

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	1 500	1 500





Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	917
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	814 975	682 449
	814 975	683 366

Not 16 Kortfristiga placeringar		
HSB Södertörn	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 17 Bank		
Handelsbanken	180	180
SVEA bank	514 415	512 604
Swedbank	7 719	36 268
	522 314	549 052

Not 18 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,65%	2021-03-30	10 367 500	110 000
Swedbank Hypotek A		1,01%	2023-03-24	18 000 000	0
Swedbank Hypotek A		0,53%	2020-12-22	18 000 000	400 000
Swedbank Hypotek A		0,51%	2022-11-25	18 000 000	0
Swedbank Hypotek A		0,81%	2021-12-21	17 900 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,49%	2020-12-27	18 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,81%	2021-11-25	15 500 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,81%	2021-11-25	15 625 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,68%	2023-08-25	17 887 500	90 000
				149 280 000	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **81 655 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 145 780 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	150 000 000	150 000 000

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	37 660	22 267
	37 660	22 267

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	43 233	26 798
Personalens källskatt	32 729	60 650
Arbetsgivaravgifter	24 164	40 493
Övriga kortfristiga skulder	3 500	13 841
	103 626	141 782

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	720 232	568 793
Upplupna räntekostnader	17 509	42 634
Upplupen revision	24 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 733 098	1 507 626
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 633	31 860
	2 551 472	2 173 913



Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

___/___ 2021

.....
Andreas Haco Demir

.....
Bo Handstedt

.....
Bo Svensson

.....
Izla Masso

.....
Leena Vähäsalo

.....
Leyla Jakob

.....
Maria Thöyvä

.....
Simon Hannah

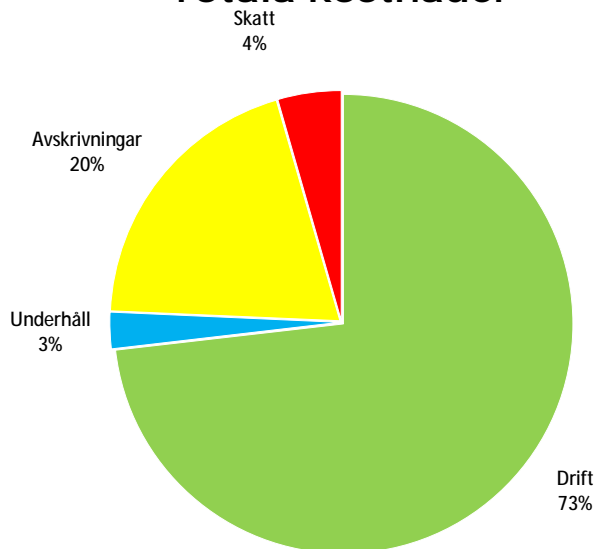
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Revisor vald av föreningsstämman

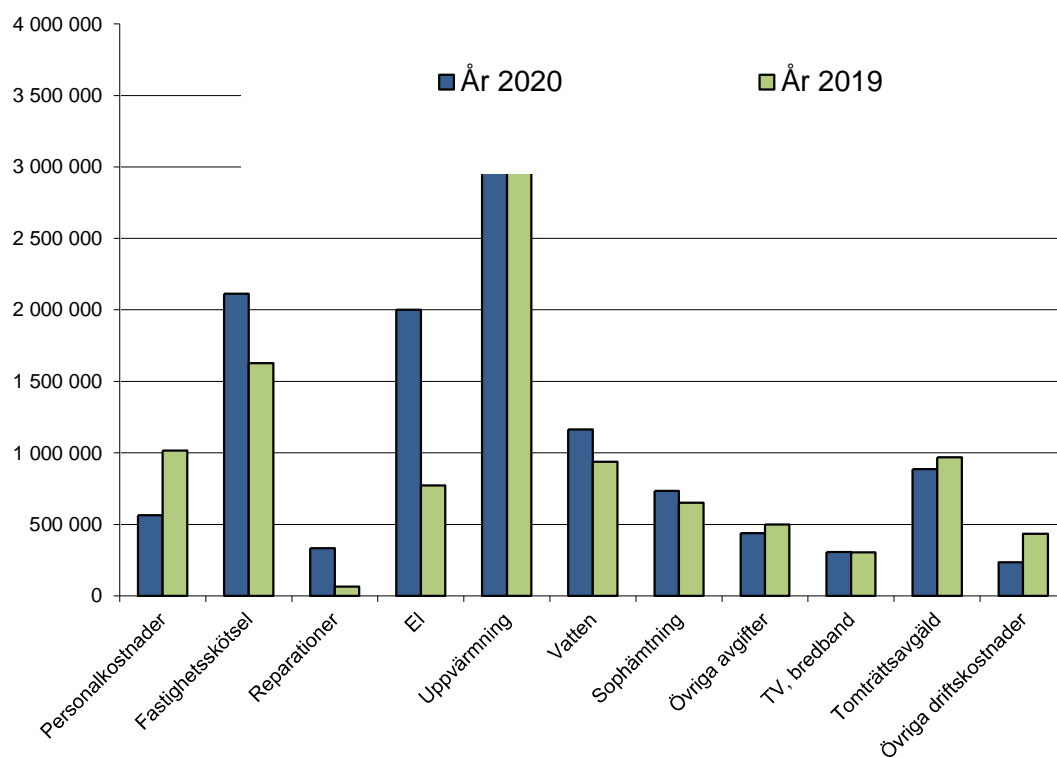
.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunna i Norsborg, org.nr. 716416-4159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunna 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 Brunna 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Donald Eriksson
Av föreningen vald revisor