



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 269 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 14 162 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 113 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 990 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Den bättre sidan i Häljarp

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
269 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen saknar underhållsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
14 162 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
14 %

DEFINITION

I 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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
113 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
990 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Den bättre sidan i Häljarp med säte i Landskrona/Häljarp org.nr. 769638-8789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett bostadsföretag, äkta bostadsförening 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landskrona Häljarp 16:2	2020-08-03	2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 544
Totalt 32 objekt		2 544

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dennis Lagon Larsen	Ordförande	2024-06-04	2026-05-26
Susanne Larsson	Ledamot	2024-06-04	2026-05-26
Rebeca Forslund	Ledamot	2024-06-04	2026-05-26
Tim Axelsson	Suppleant	2023-06-08	2026-05-26
Atdhe Morina	Suppleant	2025-05-14	2026-05-26
Simon Nordström	Ledamot	2025-05-14	2026-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Susanne Larsson och Dennis Lagon Larsen.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen, revisor hos BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24 och 2024-06-25 (2års besiktning).

Under året har styrelsen kontinuerligt följt upp byggtekniska fel. För föreningen framöver har dokumentation och bevisföring skett, en särskild besiktning har låtits utföras på samtliga ytterdörrar i föreningen, samt har åtgärdsplaner tagits fram för det fortsatta arbetet. Åtgärderna av fel täcktes inom den 5-års garanti som avtalats med totalentreprenören vid nyproduktion av fastigheten. Föreningen har ingen underhållsplan, avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har utförts under det gångna året. Styrelsen har fortsatt att följa upp byggtekniska fel och åtgärder av dessa.

Årtal	Åtgärd
2025	Ytterdörrar - Ett antal ytterdörrar i föreningen har bytts ut mot nya enligt garanti som avtalats med totalentreprenören vid nyproduktion av fastigheten.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Räcke – Installation av räcke framför parkeringen vid Hus 3 och Hus 1.
2026	Laddinfrastruktur – Förberedande åtgärder för laddinfrastruktur på föreningens parkering.
2026	Byggtekniska fel - Kontinuerlig uppföljning av byggtekniska fel.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	269	208	232	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 162	14 296	14 406	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 162	14 296	14 406	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	16	0	0
Energikostnad, kr/kvm	113	112	99	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	985	914	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	1 095	923	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 525	2 512	2 327	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-160	-221	-150	0	0
Soliditet, %	63	62	62	0	0

*El och värme ingår inte

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen gör avskrivningar som påverkar resultatet. Men detta är inget flöde av pengar ut ur föreningen. Bortser man från avskrivningarna har föreningen ett positivt resultat. Det negativa resultatet påverkar således inte föreningens fortsatta ekonomiska åtaganden eftersom övriga utgifter och löpande underhåll betalas samt så lägger föreningen undan pengar för framtida underhållsbehov. Under året har även styrelsen kontinuerligt följt upp byggtkniska fel. Åtgärderna av fel täckts inom den 5-års garanti som avtalats med totalentreprenören vid nyproduktion av fastigheten.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja månadsavgiften för medlemmar med 3%. Højningen baseras på HSB:s budgetförslag samt för att vår gemensamma ekonomi ska fortsätta må bra och vara i balans. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	62 240 000	0	0	62 240 000
Underhållsfond, kr	231 760	0	-19 698	212 062
S:a bundet eget kapital, kr	62 471 760	0	-19 698	62 452 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-932 760	-412 507	19 968	-1 325 569
Årets resultat, kr	-412 507	412 507	-159 882	-159 882
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 345 267	0	-139 914	-1 485 451
S:a eget kapital, kr	61 126 493	0	-159 612	60 966 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 171 kr samt ianspråktagande skett med 152 869 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 325 569
Årets resultat, kr	-159 882
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 485 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-135 835
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 375
Balanseras i ny räkning, kr	-1 565 911

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 525 481	2 511 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	274 107
Summa Rörelseintäkter		2 525 481	2 785 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-565 839	-651 592
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 168	-280 752
Personalkostnader	Not 6	-39 424	-78 832
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-790 023	-790 023
Summa Rörelsekostnader		-1 442 454	-1 801 199
Rörelseresultat		1 083 028	984 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 258	971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 244 167	-1 398 271
Summa Finansiella poster		-1 242 909	-1 397 300
Resultat efter finansiella poster		-159 882	-412 507
Resultat före skatt		-159 882	-412 507
Årets resultat		-159 882	-412 507



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	95 935 82196 725 844
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		95 935 82196 725 844
Summa Anläggningstillgångar		95 935 82196 725 844

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		97 46449 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 338 1171 075 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 12024 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 460 7011 150 291
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		0582
<i>Summa Kassa och bank</i>		0582
Summa Omsättningstillgångar		1 460 7011 150 874
Summa Tillgångar		97 396 52297 876 718

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 240 000	62 240 000
Fond för yttre underhåll	212 062	231 760
Summa Bundet eget kapital	62 452 062	62 471 760

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 325 569	-932 760
Årets resultat	-159 882	-412 507
Summa Ansamlad förlust	-1 485 451	-1 345 267

Summa Eget kapital	60 966 611	61 126 493
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 053 369	11 332 369
Summa Långfristiga skulder		11 053 369	11 332 369

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 974 340	25 036 234
Leverantörsskulder		39 425	30 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	362 777	351 020
Summa Kortfristiga skulder		25 376 542	25 417 856

Summa Skulder		36 429 911	36 750 225
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		97 396 522	97 876 718
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 083 028	984 793
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	790 023	790 023
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	790 023	790 023
Erhållen ränta	1 258	971
Erlagd ränta	-1 226 711	-1 363 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 597	412 702
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-48 371	-41 739
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 124	13 025
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-45 247	-28 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	602 350	383 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-340 894	-279 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 894	-279 000
Årets kassaflöde	261 456	104 988
Likvida medel vid årets början	1 076 051	971 063
Likvida medel vid årets slut	1 337 507	1 076 051



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

30-120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det

utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	2 517 600	2 505 246
	Övriga primära intäkter	7 881	8 638
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 525 481	2 513 884
	Hyresbortfall	0	-2 000
	<i>Summa</i>	0	-2 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 525 481	2 511 884

I årsavgifterna ingår vatten och renhållning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	274 107
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	274 107

Övriga intäkter, fakturering till Egon Property för åtgärder som vi valt att få utfört av oberoende leverantörer.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-87 954	-95 744
	Snö och halk-bekämpning	0	-360
	Reparationer	-53 040	-33 535
	Planerat underhåll	-55 375	-152 869
	El	-160 052	-163 544
	Vatten	-127 371	-120 570
	Sophämtning	-59 215	-62 795
	Fastighetsförsäkring	-22 832	-22 175
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-565 839	-651 592

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 372	-9 108
	Administrationskostnader	-10 036	-5 905
	Extern revision	-18 350	-17 675
	Konsultkostnader	0	-228 728
	Föreningsverksamhet	-10 404	-15 475
	Övriga förvaltningskostnader	-4 005	-3 860
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 168	-280 752

Konsultarvoden, kostnader för åtgärder och juridisk hjälp som har vidare fakturerats till Egon Property.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 999	-59 985
	Sociala avgifter	-9 425	-18 847
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 424	-78 832
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 171	914
	Ränteintäkter placeringar	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	87	57
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 258	971
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 244 053	-1 397 594
	Övriga räntekostnader	-114	-677
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 244 167	-1 398 271

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 851 772	50 851 772
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 980 800	47 980 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	98 832 572	98 832 572
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 106 728	-1 316 705
	Årets avskrivningar	-790 023	-790 023
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 896 751	-2 106 728
	<i>Utgående redovisat värde</i>	95 935 821	96 725 844
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 134 000	3 816 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 134 000	34 816 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 135 840	37 135 840
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 135 840	37 135 840
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 337 507	1 075 468
	Övriga fordringar	610	131
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 338 117	1 075 599
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 120	24 942
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	25 120	24 942

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,08%	2028-01-30	11 332 369	279 000
Stadshypotek AB	2,69%	2026-12-01	12 378 619	0
Stadshypotek AB	3,3%	2026-12-01	12 316 721	123 788
			36 027 709	402 788

Långfristig del	11 053 369
Nästa års amortering av långfristig skuld	279 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 695 340
Kortfristig del	24 974 340
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	402 788
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 611 152
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34 013 769 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	195 958	190 914
Upplupna räntekostnader	91 781	74 325
Övriga upplupna kostnader	75 038	85 781
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	362 777	351 020

Not 14 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-02

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Dennis Lagon Larsen, Ordförande
Simon Nordström, Ledamot
Susanne Larsson, Ledamot
Rebeca Forslund, Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen den bättre sidan i Häljarp, org.nr. 769638-8789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen den bättre sidan i Häljarp för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen den bättre sidan i Häljarp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Den bättre sidan i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Dennis Lagon Larsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 14:53:27



Simon Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:03:34



Susanne Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 10:52:53



Rebeca Forslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 19:06:15



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:07:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Den bättre sidan i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:06:51



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.