



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÄLJENÄS




STYRELSEN FÖR HSB Brf Häljenäs i Häljarp

Org. nr: 769631-2797

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 292 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Vi sparar för framtida behov av underhåll och investeringar

	Investeringsbehov 74 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---------------------------------------	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen är nybyggd och planerar att upprätta en 50-årig underhålls- och investeringsplan som ska uppdateras årligen.

	Skuldsättning 12384 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	--------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Hög skuldsättning, föreningen är nybyggd, vi höjer årsavgifterna med en skälig nivå varje år för att kunna amortera på våra lån vid nästa omsättning 2025.

	Räntekänslighet 15,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	----------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Väldigt hög räntekänslighet, föreningen är nybyggd, vi höjer årsavgifterna med en skälig nivå varje år för att kunna amortera på våra lån vid nästa omsättning 2025.

	Energikostnad 147 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

Nyckeltalet baseras på de energikostnader som belastar föreningens ekonomi, för HSB Brf Häljenäs är det vatten, gemensam el samt värme.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	Årsavgift 783 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningen höjer årsavgifterna årligen för att ha en budget i balans.

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.

Styrelsen för HSB Brf Häljenäs i Häljarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2015-11-30. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Landskrona Häljarp 17:12. Som består av 4 byggnader i 2 plan med 8 lägenhet per byggnad. Föreningen äger fastigheten som består av 32 lägenheter med en total boyta av 2024 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningen har andel i samfälligheter: Landskrona Häljarp S:9 och Landskrona Häljarp GA:6, HSB Brf Häljenäs andel är 75%, Brf Lyckliga gatan andel är 25%, samfälligheterna avser vägen fram till fastigheterna samt sophämtning.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 12/8- 2019. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2022 i tallstugan i Häljarp.

Styrelsen		Vald år
Ordförande	Lars Johansson	2022 (1 år)
Vice ordförande	Karl-Emil Nilsson	2022 (2 år))
Ledamot	Fredrik Sörensson	2022 (2 år)
Ledamot	My Forslund	2022 (1 år)
Utsedd av HSB	Cecilia Jansson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Johansson och My Forslund.

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. 

Firmatecknare har varit Lars Johansson, My Forslund, Karl-Emil Nilsson och Fredrik Sörensson. Valberedningen har varit Kevin Andersson och Sara Rosendahl.

Stämman valde totalrevision av BoRevision Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför vintern 2021/2022 införskaffades det redskap för snöröjning och halbekämpning. I april genomfördes årets städdag med ca. 12 st. medlemmar närvarande, dagen avslutades enligt tradition med gemensam grillning.

Energideklaration genomfördes under hösten och är inlämnad till Boverket. Värmepannorna har justerats och en del anoder har bytts, plan för byte av resterande anoder finns.

Största händelsen för 2022 var att planera och anlita firma som kunde genomföra slutbesiktningen (5 års) åt oss. Besiktningen genomfördes i september av Åkermans som i november lämna ett besiktningsprotokoll.

Oljningen av parkeringsräcken och balkonger har tagit fart och är i det stora klart, detta efter en engagerad medlem har tagit tag i arbetet. Parkeringsplatsen vid soprummet skrapades och hålor fylldes ut. Vid asfaltering av Häljenäsvägen förlorade föreningen en parkeringsplats som låg för långt ut i vägen, det var parkeringsplatsen som var felaktigt placerad från början.

Ekonomi: Årsavgifterna för 2022 uppgick till i genomsnitt 782 kr/kvm bostadslägenhetsyta, exkl värme.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 7 % för 2023.

Årsavgifterna kommer under 2023 att uppgå till i genomsnitt 837 kr/kvm bostadslägenhetsyta, exkl värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 065 546 kronor. Under året har föreningen amorterat 256 424 kronor.

Framtida händelser: Under 2023 planeras det för 2 städdagar, vår och höst. Under 2023 planeras det för ventilationsbesiktning och att fortsätta med planteringen av växter i våran gemensamma utomhusmiljö.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 38. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39, varav 33 röstberättigade.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 597	1 562	1 516	1 455	1 413
Resultat efter avskrivningar	588	647	653	533	535
Årets resultat	257	308	242	140	139
Eget kapital	27 827	27 570	27 263	27 020	26 880
Balansomslutning	53 127	53 108	53 058	52 979	53 273
Soliditet (%)	52	52	51	51	50
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	782	767	738	710	689
Fond för yttre underhåll	453	326	215	106	4

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 198 000	326 317	-1 261 817	307 517	27 570 017
Disposition av föregående års resultat:		126 359	181 158	-307 517	0
Årets resultat				257 221	257 221
Belopp vid årets utgång	28 198 000	452 676	-1 080 659	257 221	27 827 238

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 080 657
årets vinst	257 221
	-823 436

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-39 000
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt ek. plan	113 655
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver ek. plan	36 345
i ny räkning överföres	-934 436
	-823 436

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 597 188	1 561 648
Övriga rörelseintäkter	3	7 260	6 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 604 448	1 567 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-505 505	-452 892
Övriga externa kostnader	5	-167 864	-132 084
Personalkostnader	6	-47 633	-42 400
Avskrivningar		-295 307	-293 140
Summa rörelsekostnader		-1 016 309	-920 516
Rörelseresultat		588 139	647 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 631	4 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-340 549	-344 010
Summa finansiella poster		-330 918	-339 958
Resultat efter finansiella poster		257 221	307 517
Resultat före skatt		257 221	307 517
Årets resultat		257 221	307 517



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 9, 10 51 569 302 51 864 610
Summa materiella anläggningstillgångar **51 569 302** **51 864 610**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav 500 500
Summa finansiella anläggningstillgångar **500** **500**
Summa anläggningstillgångar **51 569 802** **51 865 110**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 415 1 161
Övriga fordringar 11 730 206 722 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 26 430 19 497
Summa kortfristiga fordringar **757 051** **742 770**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar 800 000 500 000
Summa kortfristiga placeringar **800 000** **500 000**

Summa omsättningstillgångar **1 557 051** **1 242 770**

SUMMA TILLGÅNGAR

53 126 853 **53 107 880**

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 198 000

28 198 000

Fond för yttre underhåll

452 676

326 318

Summa bundet eget kapital

28 650 676

28 524 318

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 080 657

-1 261 816

Årets resultat

257 221

307 517

Summa fritt eget kapital

-823 436

-954 299

Summa eget kapital

27 827 240

27 570 019

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

24 809 122

25 065 546

Summa långfristiga skulder

24 809 122

25 065 546

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

256 424

256 424

Leverantörsskulder

21 470

24 946

Övriga skulder

14

25 448

18 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

187 149

172 416

Summa kortfristiga skulder

490 491

472 315

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 126 853

53 107 880

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		257 221	307 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		295 307	293 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		552 528	600 657
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		746	89
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 933	-3 703
Förändring av leverantörsskulder		-3 476	-1 764
Förändring av kortfristiga skulder		21 653	952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564 518	596 231
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-260 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-260 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-256 424	-256 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-256 424	-256 424
Årets kassaflöde		308 094	79 807
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 222 113	1 142 304
Likvida medel vid årets slut		1 530 207	1 222 111



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	120 år
Markanläggningar	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Överlåtelseavgift	7 248	4 760
Årsavgifter bostäder	1 585 152	1 554 048
Pantförskrivningsavgift	4 788	2 841
	1 597 188	1 561 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 257	6 338
Öresavrundning	2	5
	7 259	6 343

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, Grundavtal	7 488	7 292
Reparationer, bostäder	85 041	42 206
Planerat UH bostäder	39 000	23 642
Elavgifter för drivkraft och belysning	197 988	209 371
Vatten	100 031	101 749
Sophämtning	59 688	52 839
Fastighetsförsäkringar	16 268	15 794
	505 504	452 893

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	1 094	10 759
Förbrukningsmaterial	5 435	3 629
Postbefordran	1 163	1 052
Revisionsarvoden	15 225	13 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	46 896	45 676
Överlåtelseavgift	6 520	4 753
Pantförskrivningsavgift	4 585	3 334
Konsultarvoden	54 027	26 050
Bankkostnader	2 185	2 085
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 881	6 053
Föreningsverksamhet	2 138	0
Medlemsavgift HSB	13 600	13 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	9 320	1 593
Lämnade bidrag och gåvor	1 736	0
Kontorsmateriel och trycksaker	60	0
	167 865	132 084



Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	36 976	34 098
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 657	8 302
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 633	42 400

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	1 493	823
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	8 138	3 229
	9 631	4 052

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankskulder	340 549	344 010
	340 549	344 010

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 001 379	52 741 379
Markanläggningar nya plattor och plattsättning	0	260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 001 379	53 001 379
Ingående avskrivningar	-1 136 769	-843 629
Årets avskrivningar	-295 308	-293 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 432 077	-1 136 769
Utgående redovisat värde	51 569 302	51 864 610
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	17 736 000
Taxeringsvärden mark	2 968 000	2 352 000
	26 968 000	20 088 000
Bokfört värde byggnader	31 579 303	31 874 609
Bokfört värde mark	19 990 000	19 990 000
	51 569 303	51 864 609

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet	28 000 000	28 000 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	28 000 000	28 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	730 206	722 112
	730 206	722 112

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	17 264	16 268
Upplupen ränta bunden placering	8 008	3 229
Upplupen intäkt F. 320000021	1 158	0
	26 430	19 497

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 256 424 kr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 23 783 426 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	256 424	256 424
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 809 122	25 065 546
	25 065 546	25 321 970

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	11 092	10 227
Lagstadgade sociala avgifter	9 657	8 302
Avtalsplacerade betalningar	4 699	0
	25 448	18 529

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	148 312	129 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 838	42 657
	187 150	172 416

Landskrona den 9 / 3 2023

Lars Johansson
Ordförande



Fredrik Sörensson



Karl-Emil Nilsson

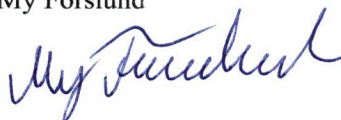


Våra revisionsberättelser har lämnats den 20 / 3 - 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

My Forslund



Cecilia Jansson



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
AV föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häljenäs i Häljarp, org.nr. 769631-2797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häljenäs i Häljarp för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde att sittande revisor skulle sitta kvar. Undertecknad revisor "Av föreningen vald revisor" från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Häljenäs i Häljarp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 20/3 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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 underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor