



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**HÄLJENÄS**






# STYRELSEN FÖR HSB Brf Häljenäs i Häljarp

Org. nr: 769631-2797

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 330 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

Sparandet ligger på en hög nivå vilket ger föreningen en god grund för att hantera de närtida underhållsbehoven, samt kommande räntehöjningar.

	<b>Investeringsbehov</b> 57 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

Styrelsen arbetar med en underhållsplan som ska täcka in 50 års underhållsbehov. Då föreningen och fastigheten är relativt nya ligger de större posterna fortfarande längre fram i tiden.

	<b>Skuldsättning</b> 12257 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

Föreningen amorterar en procent av lånen årligen då nuvarande kassaflöde bedöms ge tillfredsställande handlingsutrymme för att hantera underhållsbehoven inom de närmsta åren.

	<b>Räntekänslighet</b> 14,6 %	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

Räntekänsligheten är hög, men normal med hänsyn till föreningens ålder och har minskat jämfört med föregående år. Styrelsen arbetar med att minimera påverkan inför nästkommande omteckning av lån, i tredje kvartalet 2025.

	<b>Energikostnad</b> 175 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

Föreningens energikostnad är rimlig i förhållande till riktvärden. Bostädernas frånluft-värmepumpar tillhandahåller en kostnadseffektiv värmekälla. Tack vare bundet elavtal kunde kostnadspåverkan från osäkerheten i början av året minimeras.

	<b>Tomträtt</b> 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

-

	<b>Årsavgift</b> 838 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

Styrelsen anser att den nuvarande årsavgiften, samt den nuvarande årliga höjningstakten är lämplig även för kommande år, för att förebygga drastiska höjningar vid kommande omteckning av lån samt närtida underhåll.

*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 2023.

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 4 juni 2023 i tallstugan i Häljarp.

Styrelsen		Vald år
Ordförande	Greger Edberg	2023 (2 år)
Vice ordförande	Fredrik Sörensson	2023 (1 år))
Ledamot	Karl-Emil Nilsson	2023 (1 år)
Ledamot	Sebastian Katra	2023 (2 år)
Ledamot	Mario Gersic	2023 (2 år)
Utsedd av HSB	Cecilia Jansson	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Sörensson och Karl-Emil Nilsson.

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Greger Edberg, Fredrik Sörensson, Karl-Emil Nilsson, Sebastian Katra och Mario Gersic.

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***

I april genomfördes årets städdag där bland annat sophuset oljades, träd och växter planterades på de gemensamma ytorna. Denna avslutades enligt tradition med gemensam grillning.

Resterande anoder i värmepannorna har bytts ut enligt plan. Därtill har värmepatroner bytts ut i några pannor.

Slutbesiktningens föreslagna åtgärder har följts upp med byggbolaget, och genomförandet för dessa kommer under nästa år.

Efter sommaren låstes elavtalet på 1 år för att komma ifrån riskerna med svängningarna under vinterhalvåret, speciellt med tanke på situationen från föregående år.

Ett långsiktigt arbete med en aktuell underhållsplan har påbörjats, för att få en bättre förståelse för föreningens ekonomi över ett längre perspektiv. I dagsläget finns ingen aktuell underhållsplan, men den kommer att färdigställas under år 2024.

Under året har även asfaltering av parkeringsplatserna undersökts, inklusive samfälligheten. Offerter har tagits in, och dialog med grannföreningen har påbörjats.

På grund av lagändringar så kommer stadgarna behöva uppdateras under kommande år. Under hösten har styrelsen arbetat igenom dessa, samt planerat för extrastämma för att uppdatera dem under 2024.

Slutligen har vi firat 5-årsdagen med föreningen, med lekar, tipsrunda och grillfest.

Ekonomi: Årsavgifterna för 2023 uppgick till i genomsnitt 838 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl värme.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % för 2024.

Årsavgifterna kommer under 2024 att uppgå till i genomsnitt 880 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 809 122 kronor. Under året har föreningen amorterat 256 424 kronor.

Framtida händelser: Under 2024 planeras det för 2 städdagar, vår och höst. Enligt ekonomisk plan tillkommer därtill oljning av balkonger & trappor, ventilationskontroll och underhållsspolning av avloppen. Målet är att få parkeringarna och samfälligheten asfalterade under året.

Det kommer även hållas en extrastämma för att uppdatera våra stadgar.

***Medlemsinformation***

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

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 702	1 597	1 562	1 516	1 455
Resultat efter avskrivningar	666	588	647	653	533
Årets resultat	355	257	308	242	140
Eget kapital	28 182	27 827	27 570	27 263	27 020
Balansomslutning	53 290	53 127	53 108	53 058	52 979
Soliditet (%)	53	52	52	51	51
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	838	782	767	738	710
Fond för yttre underhåll	564	453	326	215	106
Sparande kr/kvm	330	292	308	258	207
Investeringsbehov kr/kvm	57	56	55	54	53
Skuldsättning kr/boyta	12 257	12 384	12 511	12 511	12 734
Skuldsättning kr/total yta	12 257	12 384	12 511	12 511	12 734
Räntekänslighet (%)	15	16	16	17	18
**Energikostnad kr/kvm	175	147	154	137	175
Årsavgifter/totala intäkter (%)	96	99	99	98	98

\*Ingår vatten, värme, renhållning och parkeringsplats

\*\*Hushållsel tillkommer

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 198 000	452 676	-1 080 657	257 221	<b>27 827 240</b>
Disposition av föregående års resultat:		111 000	146 221	-257 221	<b>0</b>
Årets resultat				354 830	<b>354 830</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 198 000</b>	<b>563 676</b>	<b>-934 436</b>	<b>354 830</b>	<b>28 182 070</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-934 436
årets vinst	354 830
	<b>-579 606</b>

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-17 940
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt ek. plan	150 000
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver ek. plan	0
i ny räkning överföres	-711 666
	<b>-579 606</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 701 833	1 597 188
Övriga rörelseintäkter	3	74 205	7 260
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 776 038</b>	<b>1 604 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-620 202	-505 505
Övriga externa kostnader	5	-141 412	-167 864
Personalkostnader	6	-52 747	-47 633
Avskrivningar		-295 307	-295 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 109 668</b>	<b>-1 016 309</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>666 370</b>	<b>588 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 547	9 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-337 087	-340 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-311 540</b>	<b>-330 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>354 830</b>	<b>257 221</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>354 830</b>	<b>257 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>354 830</b>	<b>257 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	51 273 995	51 569 302
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 273 995</b>	<b>51 569 302</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 274 495</b>	<b>51 569 802</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 474	415
Övriga fordringar	11	1 171 465	730 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 782	26 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 215 721</b>	<b>757 051</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 015 721</b>	<b>1 557 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 290 216</b>	<b>53 126 853</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 198 000	28 198 000
Fond för yttre underhåll		563 676	452 676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 761 676</b>	<b>28 650 676</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-934 436	-1 080 657
Årets resultat		354 830	257 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-579 606</b>	<b>-823 436</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 182 070</b>	<b>27 827 240</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	24 552 698	24 809 122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 552 698</b>	<b>24 809 122</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	256 424	256 424
Leverantörsskulder		72 177	21 470
Övriga skulder	14	24 182	25 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	202 665	187 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>555 448</b>	<b>490 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 290 216</b>	<b>53 126 853</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	354 830	257 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	295 307	295 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>650 137</b>	<b>552 528</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-66 829	746
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 964	-6 933
Förändring av leverantörsskulder	50 707	-3 476
Förändring av kortfristiga skulder	14 250	21 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>633 301</b>	<b>564 518</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-256 424	-256 424
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-256 424</b>	<b>-256 424</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>376 877</b>	<b>308 094</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 530 207	1 222 113
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 907 084</b>	<b>1 530 207</b>

## 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 ekonomiska plan. 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

	2023	2022
Överlåtelseavgift	2 626	7 248
*Årsavgifter bostäder	1 696 224	1 585 152
Pantförskrivningsavgift	2 982	4 788
	<b>1 701 832</b>	<b>1 597 188</b>

\*Ingår vatten, värme, renhållning och parkeringsplats

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	2 482	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	7 304	7 257
Öresavrundning	-6	2
Erhållna bidrag	64 425	0
	<b>74 205</b>	<b>7 259</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, Grundavtal	8 032	7 488
Reparationer, bostäder	166 593	85 041
Planerat UH bostäder	17 940	39 000
Elavgifter för drivkraft och belysning	258 056	197 988
Vatten	95 992	100 031
Sophämtning	56 324	59 688
Fastighetsförsäkringar	17 264	16 268
	<b>620 201</b>	<b>505 504</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	19 181	1 094
Förbrukningsmaterial	2 222	5 435
Postbefordran	1 216	1 163
Revisionsarvoden	15 275	15 225
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	50 296	46 896
Överlåtelseavgift	2 626	6 520
Pantförskrivningsavgift	1 576	4 585
Övriga förvaltningskostnader	619	0
Konsultarvoden	0	54 027
Bankkostnader	2 114	2 185
Föreningsstämma/styrelsemöte	5 049	3 881
Föreningsverksamhet	23 038	2 138
Medlemsavgift HSB	13 600	13 600
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	9 320
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 736
Kontorsmateriel och trycksaker	0	60
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	0
	<b>141 412</b>	<b>167 865</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	39 375	36 976
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 372	9 657
Övriga arvoden	1 000	1 000
<b>Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>52 747</b>	<b>47 633</b>

## Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	920	1 493
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	24 282	8 138
Skattefria ränteintäkter	345	0
	<b>25 547</b>	<b>9 631</b>

## Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankkulder	337 087	340 549
	<b>337 087</b>	<b>340 549</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 001 379	53 001 379
Markanläggningar nya plattor och plattsättning		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 001 379</b>	<b>53 001 379</b>
Ingående avskrivningar	-1 432 077	-1 136 769
Årets avskrivningar	-295 307	-295 308
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 727 384</b>	<b>-1 432 077</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 273 995</b>	<b>51 569 302</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	2 968 000	2 968 000
	<b>26 968 000</b>	<b>26 968 000</b>
Bokfört värde byggnader	31 283 995	31 579 303
Bokfört värde mark	19 990 000	19 990 000
	<b>51 273 995</b>	<b>51 569 303</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde



### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	28 000 000	28 000 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	<b>28 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 770	0
Avräkningskonto HSB	1 107 083	730 206
Andra kortfristiga fordringar	-388	0
	<b>1 171 465</b>	<b>730 206</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	19 996	17 264
Upplupen ränta bunden placering	21 786	8 008
Upplupen intäkt F. 320000021	0	1 158
	<b>41 782</b>	<b>26 430</b>

### 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 23 527 002 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	256 424	256 424
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	24 552 698	24 809 122
	<b>24 809 122</b>	<b>25 065 546</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	11 810	11 092
Lagstadgade sociala avgifter	12 372	9 657
Avtalsplacerade betalningar	0	4 699
	<b>24 182</b>	<b>25 448</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror och avgifter	155 171	148 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 495	38 838
	<b>202 666</b>	<b>187 150</b>
Landskrona		

Greger Edberg  
Ordförande

Fredrik Sörensson

Cecilia Jansson

Karl-Emil Nilsson

Mario Mikael Gersic

Simon Sebastian Katra

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512663951

## Dokument

Digital Årsredovisning 769631-2797 HSB Brf Häljenäs i Häljarp 2023-01-01-2023-12-31  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-03-12 08:56:53 CET (+0100) av Natalie Mitic (NM)  
Färdigställt 2024-03-19 16:02:32 CET (+0100)

## Initierare

Natalie Mitic (NM)  
HSB Landskrona  
natalie.mitic@hsb.se  
+46760049936

## Signerare

<p><b>Greger Edberg (GE)</b> Identifierad med svenskt BankID som "GREGER EDBERG" HSB Brf Häljenäs greger.edberg54@gmail.com Signerade 2024-03-12 13:49:02 CET (+0100)</p>	<p><b>Mario Gersic (MG)</b> Identifierad med svenskt BankID som "MARIO MIKAEL GERSIC" HSB Brf Häljenäs mario.gersic@gmail.com Signerade 2024-03-18 20:49:49 CET (+0100)</p>
<p><b>Cecilia Jansson (CJ)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Kerstin Cecilia Jansson" HSB Brf Häljenäs cecilia.jansson@hsb.se Signerade 2024-03-12 10:15:34 CET (+0100)</p>	<p><b>Sebastian Katra (SK)</b> Identifierad med svenskt BankID som "SEBASTIAN KATRA" HSB Brf Häljenäs sebastian.katra@gmail.com Signerade 2024-03-14 18:17:41 CET (+0100)</p>
<p><b>Emil Nilsson (EN)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Karl-Emil Nilsson" HSB Brf Häljenäs emilnilsson82@hotmail.com Signerade 2024-03-12 19:10:08 CET (+0100)</p>	<p><b>Fredrik Sörensson (FS)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Fredrik Andreas Kenneth Sörensson" HSB Brf Häljenäs fredrik.sorensson@hotmail.com Signerade 2024-03-12 09:03:53 CET (+0100)</p>
<p><b>Carl Fagergren (CF)</b> Identifierad med svenskt BankID som "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren" BoRevision carl.fagergren@borevision.se Signerade 2024-03-19 14:43:10 CET (+0100)</p>	<p><b>Thaha Osman (TO)</b> Identifierad med svenskt BankID som "THAHA OSMAN" BoRevision Thaha.Osman@Borevision.se Signerade 2024-03-19 16:02:32 CET (+0100)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557512663951

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 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 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. 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 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 2023-01-01--2023-12-31 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 överträdelse 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.

Landskrona den / 2024

.....  
Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Carl Fagergren  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557513206030

## Dokument

Digital Revisionsberättelse HSB Brf Häjenäs  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-03-19 13:12:36 CET (+0100) av Natalie Mitic (NM)*  
*Färdigställt 2024-03-19 16:01:00 CET (+0100)*

## Initierare

Natalie Mitic (NM)  
HSB Landskrona  
*natalie.mitic@hsb.se*  
+46760049936

## Signerare

Carl Fagergren (CF)  
BoRevision  
*carl.fagergren@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Fagergren Fagergren"*  
*Signerade 2024-03-19 14:43:02 CET (+0100)*

Thaha Osman (TO)  
BoRevision  
*Thaha.Osman@Borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"*  
*Signerade 2024-03-19 16:01:00 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>











## 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 pantar:** 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](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor