



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**YXAN**






# STYRELSEN FÖR HSB Brf Yxan

Org. nr: 716439-5464

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret


2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 267 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 är en indikator på hur föreningen ska klara framtida planerat underhåll. Summan har höjts pga att det var fler planerade underhåll 2023 jämfört med 2022.

	<b>Investeringsbehov</b> 124 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

Inväntar besiktning av fastighet för fastställande av underhållsplan

	<b>Skuldsättning</b> 3403 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

Med en normal skuldsättning finns handlingsutrymme för eventuella framtida lån.

	<b>Räntekänslighet</b> 5,3 %	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

Lånet ska förhandlas om dec 2023 och ränteökningen kommer att innebära en avgiftsökning.

	<b>Energikostnad</b> 122 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

Ökad energikostnad jämfört med 2022, men dock betydligt lägre än beräknat normalläge.

	<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

Med ägande av tomten slipper vi oförutsedda avgiftsökningar.

	<b>Årsavgift</b> 640 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

Med ett negativt resultat för 2023 kommer styrelsen att undersöka om behov finns för ytterligare avgiftsökning under året.

*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 Yxan i Landskrona 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 1993.

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 verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Yxan 10 med adress Timmermangatan 14-18 och Öresundsgatan 31-41. Fastigheten innehåller 9 lägenheter med en total yta av 1 088 kvm samt fristående förråd och garage samt cykelrum och till fastigheten hörande tomtmark. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg.

Föreningens normalstadgar 2023 har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-13.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsens sammansättning under året varit

		Vald	År
Ordförande	Cecilia Mårtensson	2023	1
Sekreterare	Malin Lindfors	2023	2
Ledamot & Vicevärd	Arif Smaili	2022	2
Utsedd av HSB	Malin Brattefelt		

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Cecilia Mårtensson och Arif Smaili.

Firmatecknare har efter den extra föreningsstämman varit Cecilia Mårtensson, Malin Lindfors och Arif Smaili.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 ordinarie protokollförda styrelsemöten  
Valberedning har under året varit Pamela Jivenius.

Revisorer har under året varit Abdullahu Zijadin vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Cecilia Mårtensson med Malin Lindfors som suppleant.

Vicevärd har under året varit Arif Smaili, ingen ersättning har utbetalats.

Föreningen har inga anställda. Ersättning till styrelsen har utgått under året med 20 331 kr

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under räkenskapsåret 2023 har 2 värmepannor bytts ut. Efter läckage i taken på hus nummer 7 och 8 har takpannor ersatts och lagts tillräta. I övrigt har inga större åtgärder gjorts.

*Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:* Tegeltaken över altanerna revs och träkonstruktion med nya tak av kanalplast byggdes som grund för att var och en som ville, kunde glasa in till ett uterum, vilket 8 av 9 bostadsrättshavare har gjort.

Separat cykelrum byggdes på fastigheten vid Öresundsgatan 31. Detta har nu gjorts om till miljörum. Från den fristående förrådsbyggnaden har tak byggts över parkeringsplatsen till 9 st garage. Dörrarna till dessa har försetts med fjärrstyrda lås.

*Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:* Statusbesiktning är beställd och skall utföras av HSB under våren. Därefter vet vi mer detaljerat vad som måste planeras inom de närmaste 5 åren.

Ekonomi: Styrelsen beslutade att höja avgifter från fr o m 1 januari 2023 med 10% . Årsavgifterna uppgick fr o m 1 januari 2023 till i genomsnitt 640 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att höja avgifter från fr o m 1 januari 2024 med 5 % på grund av ökade driftskostnader. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2024 till i genomsnitt 672 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 703 000 kronor.  
Under året har föreningen amorterat 147 600 kronor.

### ***Medlemsinformation***

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 16, varav 10 st. röstberättigade vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	698	636	635	639	636
Resultat efter avskrivningar	35	21	16	-91	86
Årets resultat	-4	-19	-25	-133	14
Eget kapital	2 075	2 079	2 098	2 123	2 256
Balansomslutning	5 926	6 131	6 217	6 368	6 691
Soliditet (%)	35	34	34	33	34
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	640	582	582	582	582
Fond för yttre underhåll	1 387	1 290	1 277	1 464	1 439
Årsavgifter/kvm	640	582	582	582	582
Energikostnad/kvm	122	111	115	96	94
Skuld/kvm (total yta)	3 403	3 539	3 675	3 810	3 946
Skuld/kvm (bostadsyta)	3 403	3 539	3 675	3 810	3 946
Sparande /kvm (total yta)	267	142	187	253	130
Räntekänslighet (%)	5	6	6	7	7
Årsavgifternas andel i %	98	94	100	99	99
Investeringsbehov	124	194	194	195	190

\*El ingår inte

Uppllysning vid förlust:

Högre konsumtionsavgifter än budgeterat för 2023 resulterade i ett negativt resultat för på 4025 kr. Styrelsen kommer att se över föreningens utgifter, intäkter och eventuellt behöver avgifterna höjas ytterligare under 2024.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	544 001	1 289 653	264 130	-18 878	<b>2 078 906</b>
Disposition av föregående års resultat:		96 989	-115 867	18 878	<b>0</b>
Årets resultat				-4 025	<b>-4 025</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>544 001</b>	<b>1 386 642</b>	<b>148 263</b>	<b>-4 025</b>	<b>2 074 881</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	148 263
årets förlust	-4 025
	<b>144 238</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-210 466
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt styrelsens beslut	239 197
i ny räkning överföres	115 507
	<b>144 238</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	697 838	636 358
Övriga rörelseintäkter	3	8 785	37 249
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>706 623</b>	<b>673 607</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-501 056	-494 477
Övriga externa kostnader	5	-61 853	-54 550
Personalkostnader	6	-25 446	-19 754
Avskrivningar		-83 720	-83 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-672 075</b>	<b>-652 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 548</b>	<b>21 106</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	413	498
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 986	-40 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 573</b>	<b>-39 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 025</b>	<b>-18 878</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 025</b>	<b>-18 878</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 025</b>	<b>-18 878</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	5 470 503	5 554 222
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 470 503</b>	<b>5 554 222</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 471 003</b>	<b>5 554 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	419 104	543 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 156	32 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>455 260</b>	<b>576 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>455 260</b>	<b>576 358</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 926 263</b>	<b>6 131 080</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		544 001	544 001
Fond för yttre underhåll		1 386 642	1 289 653
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 930 643</b>	<b>1 833 654</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		148 263	264 131
Årets resultat		-4 025	-18 878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>144 238</b>	<b>245 253</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 074 881</b>	<b>2 078 907</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	0	3 703 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 703 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 703 000	147 600
Leverantörsskulder		47 283	117 705
Skatteskulder		9 937	6 826
Övriga skulder		9 783	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	81 379	77 042
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 851 382</b>	<b>349 173</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 926 263</b>	<b>6 131 080</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 025	-18 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	83 720	83 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>79 695</b>	<b>64 842</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 548	-4 989
Förändring av leverantörsskulder	-70 422	77 067
Förändring av kortfristiga skulder	17 230	3 188
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24 955</b>	<b>140 108</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-147 600	-147 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-147 600</b>	<b>-147 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-122 645</b>	<b>-7 492</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	538 526	546 018
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>415 881</b>	<b>538 526</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
Inventarier:	20,00%

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Enligt underhållsplanen ska avsättningen vara 218 000 kr. Styrelsen har beslutat att sätta av 186 528 kr till underhållsfonden. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

*Beräkningsunderlag för småhusenhet:*

Fast maxbelopp är 9 287 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2023.

#### 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 3 237 522 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**

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	696 000	632 748
Överlåtelseavgift	1 313	1 208
Pantförskrivningsavgift	525	2 401
	<b>697 838</b>	<b>636 357</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 204	0
Öresavrundning	-1	-2
Ersättning från försäkringsbolag	0	37 251
Erhållna bidrag	4 582	0
	<b>8 785</b>	<b>37 249</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Serviceavtal	0	20 835
Reparationer, bostäder	22 104	133 353
Planerat UH bostäder	210 466	89 539
Elavgifter för drivkraft och belysning	14 153	10 347
Uppvärmning, fjärrvärme	75 990	65 902
Vatten	42 511	45 042
Sophämtning	15 789	15 771
Fastighetsförsäkringar	31 489	29 149
Kabel-TV	4 790	4 674
Fastighetsskatt	83 583	79 866
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	180	0
	<b>501 055</b>	<b>494 478</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	6 538	70
Förbrukningsmaterial	133	554
Postbefordran	32	377
Revisionsarvoden	10 200	9 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	30 142	28 127
Överlåtelseavgift	1 312	1 208
Pantförskrivningsavgift	1 575	1 448
Konsultarvoden	0	181
Bankkostnader	1 870	2 670
Föreningsstämma/styrelsemöte	2 421	3 155
Föreningsverksamhet	0	300
Medlemsavgift HSB	6 700	6 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	661
Kontorsmateriel och trycksaker	930	0
	<b>61 853</b>	<b>54 551</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Arvode och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Revisorsarvode	0	2 000
Styrelsearvode	20 331	14 000
Sociala avgifter	5 115	3 754
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>25 446</b>	<b>19 754</b>

## Not 7 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	347	491
Skattefria ränteintäkter	66	7
	<b>413</b>	<b>498</b>

## Not 8 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankkulder	38 962	40 482
Kostnadsränta för skatter och avgifter	24	0
	<b>38 986</b>	<b>40 482</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 321 098	6 321 098
Mark	583 160	583 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 904 258</b>	<b>6 904 258</b>
Ingående avskrivningar	-1 350 035	-1 266 316
Årets avskrivningar	-83 720	-83 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 433 755</b>	<b>-1 350 035</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 470 503</b>	<b>5 554 223</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 748 000	8 748 000
Taxeringsvärden mark	2 673 000	2 673 000
	<b>11 421 000</b>	<b>11 421 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	9 623 000	9 623 000
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(3 700 000)</i>	<i>(3 700 000)</i>
	<b>9 623 000</b>	<b>9 623 000</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 225	5 161
Avräkningskonto HSB	415 879	538 526
	<b>419 104</b>	<b>543 687</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	34 370	31 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 786	1 182
	<b>36 156</b>	<b>32 671</b>



## Not 14 Övriga skulder kreditinstitut

3 703 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden är 147 600 kr. Faktiska amorteringen under året 2024 för den totala skulden blir 147 600 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 965 000 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	3 703 000	147 600
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	3 703 000
	<b>3 703 000</b>	<b>3 850 600</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	55 248	51 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 952	22 119
Upplupna räntekostnader	3 178	3 305
	<b>81 378</b>	<b>77 042</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Cecilia Mårtensson  
Ordförande

Malin Brattefelt

Arif Smaili

Malin Lindfors

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

Thaha Osman  
Utsedd av HSB Riksförbund  
BoRevision i Sverige AB

Abdullahu Zijadin  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512115841

## Dokument

716439-5464 HSB Brf Yxan i Landskrona för 20230101-20231231  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-03-04 16:28:10 CET (+0100) av Kitt Christiansen (KC)  
Färdigställt 2024-03-06 14:41:17 CET (+0100)

## Initierare

Kitt Christiansen (KC)  
HSB Landskrona  
kitt.christiansen@hsb.se  
+46760049912

## Signerare

Cecilia Mårtensson (CM)  
HSB Brf Yxan  
cilla.yes@gmail.com  
+46730443212



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA MÅRTENSSON"  
Signerade 2024-03-04 16:36:08 CET (+0100)

Arif Smaili (AS)  
HSB Brf Yxan  
kimi\_sm77@hotmail.com  
+46705318561



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arif Smaili"  
Signerade 2024-03-04 21:47:08 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512115841

Malin Lindfors (ML)  
HSB Brf Yxan  
malindfors@hotmail.com  
+46738388747



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN LINDFORS"  
Signerade 2024-03-06 11:00:42 CET (+0100)

Malin Brattefelt (MB)  
HSB Brf Yxan  
malin.brattefelt@hsb.se  
+46733184148



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINDA MALIN TERESE BRATTEFELT"  
Signerade 2024-03-05 07:52:43 CET (+0100)

Zijadin Abdullahu (ZA)  
HSB Brf Yxan  
dini\_a@live.se  
+46763071687



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ZIJDIN ABDULLAHU"  
Signerade 2024-03-06 13:29:34 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)  
HSB Brf Yxan  
Thaha.Osman@Borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-03-06 14:41:17 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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Yxan i Landskrona, org.nr. 716439-5464

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Yxan i Landskrona 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 avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Yxan i Landskrona 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Abdullahu Zijadin  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512274617

## Dokument

### Digital Revisionsberättelse HSB Brf Yxan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-06 14:02:51 CET (+0100) av Kitt Christiansen (KC)

Christiansen (KC)

Färdigställt 2024-03-06 14:41:02 CET (+0100)

## Initierare

### Kitt Christiansen (KC)

HSB Landskrona

kitt.christiansen@hsb.se

+46760049912

## Signerare

### Zijadin Abdullahu (ZA)

HSB Brf Yxan

dini\_a@live.se

+46763071687



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ZIJADIN ABDULLAHU"

Signerade 2024-03-06 14:06:04 CET (+0100)

### Thaha Osman (TO)

HSB Brf Yxan

Thaha.Osman@Borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"

Signerade 2024-03-06 14:41:02 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