



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Häggen i Ystad

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Häggen i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-2562 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 11	1971-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 190
2	lokaler (hyresrätt)	111
17	p-platser	0
Totalt 55 objekt		2 301

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Karlsson	Ordförande
Birgit Jönsson	Ledamot
Ann-Christin Piledahl	Ledamot
Harald Brundell	Ledamot
Fredrik Bodin	Ledamot
Margaretha Johnsson	Suppleant

V6

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Karlsson och Ann-Christin Piledahl.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Piledahl, Harald Brundell, Birgit Jönsson och Erik Karlsson.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Conny Nilsson (sammankallande) och Roger Andersson, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd på deltid: Ann-Christin Piledahl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Förutom de ordinarie punkterna beslutade stämman enhälligt att anta normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening, första beslutet och utöka antalet parkeringsplatser med en plats, totalt 17 st.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-06-26. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening, andra beslutet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

Årsavgiften lämnades oförändrad fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har mottagit elstöd på 238 387 kr.

Föreningen har i mars 2024 löst lånet på 277 230 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-03-13.

Underhåll under året:

Målning av plank och pergola.

Lagning av sprickor i fundamenten under balkongerna.

Byte av undermätare för el, med fjärravläsning i samtliga lägenheter och uthyrningslokal.

Införande av IMD gällande värme i lägenheterna.

Utökning av antalet parkeringsplatser med en plats, totalt 17 st.

VG

Tidigare utfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2022	Målning av linjerna på parkering och montering ny numrering för p-platserna.
2022	Byte skadat virke på pergola.
2022	Delat ut brandvarnare till samtliga lägenheter och uthyrningslokalen.
2022	Montering av rörelsevakt för belysning i tvättstuga och torkrum.
2021	Utfört stambyte med badrumsrenovering.
2021	Utfört renovering av tvättstuga, mangelrum, styrelserum och fritidslokal.
2021	Byte av elinstallationer i källaren.
2021	Byte av badrumsfönster i gavellägenheterna 6 st.
2021	OVK kontroll genomförd.
2020	Byte av torktumlare i tvättstugan och renovering av sophus med byte av dörrar.
2019	Renovering och putsning av grunden samt reparation och målning av samtliga fundament under balkongerna.
2019	Byte av tappvattenledning in i fastigheten och byte av ventilationsfläkt i trappa B.
2018	Renovering av spillvattenledningar i källaren.
2014	Målning av fönster.
2014-2015	Byte av tappvattenledningar.
2012	Byte av tappvattenledningar.

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte av tak, fönster, entréportar samt bygga tak över östra källarnedgången.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

VG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	222	159	177	159
Skuldsättning, kr/kvm	4 851	4 922	5 052	792	835
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 097	5 172	5 308	832	877
Räntekänslighet, %	5	6	7	1	1
Energikostnad, kr/kvm	338	275	218	225	207
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	829	805	700	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	92	92	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 119	862	828	742	706
Nettoomsättning, tkr	2 326	1 981	1 902	1 689	1 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	104	118	-33	89
Soliditet, %	24	24	20	60	61

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

Årsavgifter, kr/kvm för år 2022 och tidigare avser andelstalsfördelad årsavgift.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

VG

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	239 000	0	0	239 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 504 379	0	-128 709	1 375 670
S:a bundet eget kapital, kr	1 743 379	0	-128 709	1 614 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 767 929	103 642	128 709	2 000 280
Årets resultat, kr	103 642	-103 642	176 309	176 309
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 871 571	0	305 018	2 176 589
S:a eget kapital, kr	3 614 950	0	176 309	3 791 259

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 250 709 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 871 571
Årets resultat, kr	176 309
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	250 709
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 176 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 176 589

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

✓

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 326 490	1 980 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	249 404	3 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 575 894	1 983 741
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 344 030	-1 179 418
Underhåll enligt plan	Not 5	-250 709	-23 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-97 401	-46 105
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 465	-105 504
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-383 133	-383 133
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 194 739	-1 737 910
RÖRELSERESULTAT		381 154	245 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 180	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 025	-142 323
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-204 845	-142 190
ÅRETS RESULTAT		176 309	103 642

V6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 257 961	14 641 095
Summa materiella anläggningstillgångar		14 257 961	14 641 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 258 461	14 641 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 152
Kundfordringar		0	4 806
Avräkningskonto HSB		2 275	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	26 759	26 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 561	63 694
Summa kortfristiga fordringar		100 595	98 749
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		600 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	567 130	620 191
Summa kassa och bank		567 130	620 191
Summa omsättningstillgångar		1 267 725	718 940
SUMMA TILLGÅNGAR		15 526 186	15 360 534

VG

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	239 000	239 000	
Fond för yttre underhåll	1 375 670	1 504 379	
Summa bundet eget kapital	1 614 670	1 743 379	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 000 280	1 767 929	
Årets resultat	176 309	103 642	
Summa fritt eget kapital	2 176 589	1 871 571	
Summa eget kapital	3 791 259	3 614 950	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 505 000	8 178 130
Summa långfristiga skulder		7 505 000	8 178 130
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 657 230	3 148 200
Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 825	3 825
Leverantörsskulder		196 236	111 423
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 126	5 628
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 306	4 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	362 205	293 831
Summa kortfristiga skulder		4 229 927	3 567 455
Summa skulder		11 734 927	11 745 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 526 186	15 360 534	

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	381 154	245 831
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 133	383 133
	<u>764 288</u>	<u>628 965</u>
Erhållen ränta	2 932	133
Erlagd ränta	-202 573	-140 109
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>564 647</u>	<u>488 989</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 677	-5 790
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	145 991	-1 705 888
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>713 315</u>	<u>-1 222 689</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-164 100	-298 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-164 100</u>	<u>-298 200</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	549 215	-1 520 889
Likvida medel vid årets början	620 191	2 141 079
Likvida medel vid årets slut	<u>1 169 405</u>	<u>620 191</u>
	549 215	-1 520 889

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 30 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 173 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

VG

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 997 136	1 815 552
Hysesintäkt lokaler	53 514	46 980
Hysesintäkt garage och bilplatser	19 800	17 280
Konsumtionsavgift el	241 997	90 584
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 608	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 435	10 345
	<u>2 326 490</u>	<u>1 980 741</u>
I årsavgifter ingår el, uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband.		
I årsavgifter ingående ersättning för el och uppvärmning debiteras enligt förbrukning (IMD).		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	3 000
Övrigt	249 404	0
	<u>249 404</u>	<u>3 000</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-72 135	-83 246
El	-576 336	-463 339
Uppvärmning	-62 829	-53 798
Vatten	-138 158	-116 635
Renhållning	-34 833	-31 863
TV, bredband, iptelefoni	-61 676	-61 208
Förvaltningskostnader	-298 781	-277 848
Försäkringar	-25 900	-23 747
Fastighetsskatt	-58 924	-56 404
Övriga driftskostnader	-14 459	-11 330
	<u>-1 344 030</u>	<u>-1 179 418</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-250 709	-23 750
	<u>-250 709</u>	<u>-23 750</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-3 825	-3 993
Kostnader överlåtelse och panter	-16 061	-6 771
Föreningsverksamhet	-5 994	-12 488
Kontorsutrustning och -material	-160	-147
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-131
Konsulter	-48 063	0
Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	<u>-97 401</u>	<u>-46 105</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-22 500	-21 300
Vicevärdarvode	-55 992	-53 905
Övriga arvoden	-21 120	-11 268
Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
Revisionsarvode	-2 350	-2 350
Sociala avgifter	-13 903	-13 081
	<u>-119 465</u>	<u>-105 504</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-322 873	-322 873
Markanläggningar	-60 260	-60 260
	<u>-383 133</u>	<u>-383 133</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 847 389	15 847 389			
Ingående anskaffningsvärde mark	193 500	193 500			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 807 787	1 807 787			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 848 676	17 848 676			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 479 461	-2 156 588			
Årets avskrivningar byggnader	-322 873	-322 873			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-728 120	-667 860			
Årets avskrivningar markanläggningar	-60 260	-60 260			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 590 715	-3 207 581			
Utgående redovisat värde	14 257 961	14 641 095			
Redovisade värden byggnader	13 045 055	13 367 928			
Redovisade värden mark	193 500	193 500			
Redovisade värden markanläggningar	1 019 406	1 079 667			
Fastighetsbeteckning: Häggen 11					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	18 600 000	5 200 000	23 800 000	23 800 000
Lokaler	1972	172 000	0	172 000	172 000
		18 772 000	5 200 000	23 972 000	23 972 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				11 798 180	11 798 180
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				11 798 180	11 798 180
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	26 759	26 097			
	26 759	26 097			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	6 625	6 024			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	15 481	15 356			
Upplupna ränteintäkter	2 248	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 207	42 314			
	71 561	63 694			

V6

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-20	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-01	300 000	0
			600 000	0

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne		567 130	620 191
		567 130	620 191

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,52%	2024-03-30	277 230	48 200
Stadshypotek AB	1,54%	2024-03-30	1 300 000	62 500
Stadshypotek AB	1,07%	2025-04-30	4 800 000	100 000
Stadshypotek AB	2,45%	2024-04-30	1 920 000	40 000
Stadshypotek AB	4,089%	2026-04-30	2 865 000	60 000
			11 162 230	310 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 505 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 160 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 497 230
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 657 230**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,15%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 242 800
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 608 730
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 825	10 396
Uttag	0	-6 571
	3 825	3 825

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 126	5 628
	8 126	5 628

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 711	3 099
Arbetsgivaravgifter	595	1 449
	2 306	4 548

V6

2023-12-31 2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	3 600	0
Upplupna sociala avgifter	306	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	128 109	99 979
Upplupna räntekostnader	21 322	13 870
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 368	167 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	2 100
	362 205	293 831

Not 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastigo	1 362	1 279
---------	-------	-------

Ystad 2024 - 04 - 22


 Ann-Christin Pildahl



 Birgit Jönsson



 Fredrik Bodin


 Harald Brundell


 Erik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 11


 Maj-Britt Olsson
 Revisor vald av föreningsstämman


Valon Gashi
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häggen i Ystad, org.nr. 748000-2562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häggen i Ystad 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 revisionssed 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.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

VG

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 Häggen i Ystad 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

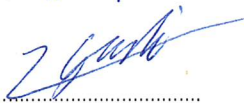
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Ystad den 11 / 05 / 2024


.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.