



HSB Brf Harsyran i Ängelholm

# ÅRSREDOVISNING

2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Harsyran i Ängelholm, 739400-0611 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Harsyran är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Ängelholm och äger fastigheten Harsyran 3, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Planteringsvägen 46 A-D och 48 A-E.

Inflyttning skedde under år 1954. Föreningen har 73 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 410 m<sup>2</sup>, 8 lokaler på totalt 187,5 m<sup>2</sup>, 17 garage och 66 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 4 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 24 st

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen under året. Särskild besiktning av reliningen är utförd.

Underhållsplanen är uppdaterad under året.

De underhållsåtgärder som har gjorts under året är följande:

- Reliningen av bottenledningar slutfördes.

De största underhållsåtgärderna som planeras under den kommande 10-årsperioden enligt underhållsplanen är:

- Råttstopp i avloppssystemet.
- Åtgärder i utemiljön för ökad biologisk mångfald.
- Renovering av trapphus.
- Översyn av värmesystem

### Ekonomi

Årets resultat blev cirka 314 tkr, jämfört med cirka 586 tkr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till cirka 274 tkr, jämfört med cirka 569 tkr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Den siste december hade föreningen ca 1 060 tkr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne.

Årsavgifterna höjdes med 6 % per 1 januari 2023. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4 % per 1 januari 2024.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

### **Styrelse**

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Ulla Rischel , ordförande

Amir Dosljaki

Anders Svensson

Christer Zetterlund

Axel Sjölin

### **Revisorer**

Revisorer har varit Anneli Andersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Mål för verksamheten**

Styrelsen har som målsättning att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande ekonomi där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där miljö, funktion och trygghet är viktiga hörnstenar. Andra viktiga mål är att tillgodose gemensamma intressen och stärka gemenskapen. Föreningen vill också främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Målen omsätts i handling genom att ändamålen ligger till grund för föreningens löpande arbete. Målen ska också omsättas i handling genom uppföljning av underhållsplanen.

### **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

#### **Medlemsinformation**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83 (varav 73 röstberättigade). På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.



### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 710	3 386	3 392	3 270
Resultat efter finansiella poster (tkr)	314	586	768	898
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	274	569	763	863
Soliditet	43%	43%	46%	42%
Årsavgift (kr/kvm)	800	736	728	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	170	161	174	147
Skuldsättning (kr/kvm)	2 723	2 676	2 208	2 384
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	2 839	-	-	-
Sparande, kr/kvm	252	-	-	-
Räntekänslighet i %	4	4	3	4
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 326	17 763	19 854	17 426

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 4 597,5 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för bredband/bredbandstelefonti via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	82 985		3 472 680	5 645 996	585 989
Disposition enligt stämmobeslut				585 989	-585 989
Till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Från fond för yttre underhåll*			-160 451	160 450	
Årets resultat					313 636
<b>Vid årets slut</b>	<b>82 985</b>		<b>3 512 229</b>	<b>6 192 435</b>	<b>313 636</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.



### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	313 636	585 989
Från fond för yttre underhåll*	160 451	182 936
Till fond för yttre underhåll**	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>274 087</b>	<b>568 925</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 192 435,00
Årets resultat	<u>313 636,89</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 506 071,89</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 710 162	3 499 672
Övriga rörelseintäkter		78 395	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 788 557</b>	<b>3 499 672</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 932 436	-1 739 763
Planerat underhåll		-160 451	-182 936
Övriga externa kostnader	3	-205 129	-277 392
Personalkostnader och arvoden	4	-121 157	-92 844
Avskrivningar		-723 193	-479 682
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 142 366</b>	<b>-2 772 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>646 191</b>	<b>727 055</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 915	1 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 470	-142 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-332 555</b>	<b>-141 066</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>313 636</b>	<b>585 989</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>313 636</b>	<b>585 989</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 052 457	17 905 427
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar	6	-	477 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 052 457</b>	<b>18 383 240</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>22 052 957</b>	<b>18 383 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		51 452	10 954
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 059 591	4 279 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 994	85 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 211 037</b>	<b>4 376 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 211 037</b>	<b>4 376 195</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 263 994</b>	<b>22 759 935</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		82 985	82 985
Fond för yttre underhåll		3 512 229	3 472 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 595 214</b>	<b>3 555 665</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		6 192 435	5 645 996
Årets resultat		313 636	585 989
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 506 071</b>	<b>6 231 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 101 285</b>	<b>9 787 650</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	9 458 127	9 170 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 458 127</b>	<b>9 170 678</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 062 551	3 130 000
Leverantörsskulder		224 164	342 817
Aktuella skatteskulder		10 783	12 401
Övriga skulder		1 351	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 733	316 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 704 582</b>	<b>3 801 607</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 162 709</b>	<b>12 972 285</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 263 994</b>	<b>22 759 935</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	313 636	585 989
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	723 194	479 682
	<u>1 036 830</u>	<u>1 065 671</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 036 830</b>	<b>1 065 671</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-54 675	62 718
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 577	-173 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>952 578</b>	<b>954 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Om/tillbyggnad	-4 392 411	-477 813
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 392 411</b>	<b>-477 813</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 200 000	3 000 000
Amortering av låneskulder	-980 000	-850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>220 000</b>	<b>2 150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 219 833</b>	<b>2 627 092</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 279 424</b>	<b>1 652 332</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 059 591</b>	<b>4 279 424</b>

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,38%
- Ombyggnader (postboxar & låssystem)	10 & 6,66 %

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

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

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 404 808	3 214 688
Avgiftsbortfall bostäder	-	-2 564
Hyror	195 056	185 140
Avgiftsbortfall	-14 970	-11 472
Bredband/bredbandstelefofi	125 268	113 880
	<u>3 710 162</u>	<u>3 499 672</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	78 395	-
	<u>78 395</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>3 788 557</b>	<b>3 499 672</b>

Avgiften höjdes med 6 % per 1 januari 2023. Värme och vatten ingår i årsavgifterna. Bredbandsavgift debiteras medlemmarna separat.

### Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EL (från 2023 bokas el och värme separat)	124 426	576 204
Uppvärmning	519 160	-
Vatten	139 777	165 074
Renhållning	114 671	93 843
Löpande underhåll	307 296	161 944
Fastighetsservice	343 657	353 456
Fastighetsförsäkring	72 877	67 975
Kommunikation	197 253	199 481
Fastighetsavgift	113 319	121 786
<b>Summa</b>	<b>1 932 436</b>	<b>1 739 763</b>

Löpande underhåll kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast belopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % procent av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxerat värde för lokalerna.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	140 897	148 255
Juridiska kostnader	3 284	72 811
Arvode extern revisor	11 125	10 375
Medlemsavgifter	49 823	45 951
<b>Summa</b>	<b>205 129</b>	<b>277 392</b>

I förvaltningskostnader ingår bland annat administrativ förvaltning, kreditupplysning och kostnader i samband med stämmor och styrelsemöten.

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lön	2 400	-
Styrelsearvoden	88 650	67 618
Ersättning utöver styrelsearbete	3 700	1 800
Föreningsvald revisor	5 214	4 830
Sociala kostnader	21 193	18 596
<b>Summa</b>	<b>121 157</b>	<b>92 844</b>

Stämman har beslutat att styrelsen delar på 1,7 pbb i arvode. Stämman beslutar vidare att arvode till föreningsvald revisor utgår med 0,1 pbb. Föreningen har inga anställda.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 579 370	25 579 370
Årets investeringar Relining	4 870 224	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 449 594	25 579 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 749 768	-11 270 086
Årets avskrivningar	-723 194	-479 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 472 962	-11 749 768
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 075 825	4 075 825
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 052 457</b>	<b>17 905 427</b>
varav byggnader	17 976 632	13 829 602
varav mark	4 075 825	4 075 825

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Postboxar (2015)
- Utemiljö (2012 och 2013)
- Fasader (2011)
- Miljöhus (2009)
- Parkeringsplatser och stödmurar (2008)
- Fönster (2005)
- V/A ledningar, badrum, värmesystem och tvättstugor (2003)
- Balkonger (1985)
- Värmeanläggning (1984)

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	477 813	-
Årets anskaffningar Relining	4 392 411	477 813
Överfört till om- och tillbyggnader	-4 870 224	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>477 813</b>

Projektet med relining avslutades under året.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	30 000 000	8 800 000	<b>38 800 000</b>
Hyreshus lokaler	405 000	-	<b>405 000</b>
<b>Summa</b>	<b>30 405 000</b>	<b>8 800 000</b>	<b>39 205 000</b>

Taxerad yta för byggnader och mark är 8 206 kvm.

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	3,72%	2026-12-01	2026-12-01	2 900 000	3 000 000
Stadshypotek AB	4,20%	2024-03-30	2024-03-30	1 170 000	-
Stadshypotek AB	1%	2026-09-30	2026-09-30	691 682	811 682
Stadshypotek AB	3,5%	2025-12-30	2025-12-30	2 180 000	2 180 000
Stadshypotek AB	1,05%	2025-12-01	2025-12-01	555 018	675 018
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	2027-09-01	575 000	707 000
Swedbank Hypotek	1,22%	2028-05-24	2028-05-24	1 898 128	2 188 128
Swedbank Hypotek	1,33%	2024-04-25	2024-04-25	1 030 551	1 118 551
Swedbank Hypotek	1,20%	2027-04-23	2027-04-23	1 520 299	1 620 299
<b>Summa</b>				<b>12 520 678</b>	<b>12 300 678</b>
varav kortfristig del				3 062 551	3 130 000
varav långfristig del				9 458 127	9 170 678

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 12 515 728 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	18 142 000	18 142 000
Varav obelånade	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 142 000</b>	<b>18 142 000</b>

## Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Ängelholm,

Axel Sjölin

Anders Svensson

Christer Zetterlund

Amir Dosljaki

Ulla Rischel

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Anneli Andersson  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516931784

## Dokument

142 Harsyran årsredovisning 2023 signering NY.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-05-07 10:29:33 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-05-13 08:06:44 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Ulla Rischel (UR)

ulla.rischel@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Rischel"

Signerade 2024-05-07 13:26:16 CEST (+0200)

Christer Zetterlund (CZ)

christerzetterlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER ZETTERLUND"

Signerade 2024-05-07 15:27:43 CEST (+0200)

Anders Svensson (AS1)

svenssonanders35@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SVENSSON"

Signerade 2024-05-09 19:13:23 CEST (+0200)

Amir Dosljaki (AD)

Amir\_dos@hotmail.de



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMIR DOSLJAKI"

Signerade 2024-05-07 10:47:55 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557516931784

Axel Sjölin (AS2)  
azkel321@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AXEL OLOF HUGO SJÖLIN"  
Signerade 2024-05-10 10:41:55 CEST (+0200)

Anneli Andersson (AA)  
annelie.andersson@perstorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI ANDERSSON"  
Signerade 2024-05-07 10:37:55 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-05-13 08:06:44 CEST (+0200)

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 Harsyran i Ängelholm, org.nr. 739400-0611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harsyran i Ängelholm 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.

### 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. 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, förfälskning, 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 Harsyran i Ängelholm 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Ängelholm

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Andersson  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516932174

## Dokument

143 Revisionsberättelse HSB Brf Harsyran 2023  
signering.pdf  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-05-07 10:31:29 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-05-13 08:06:23 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Anneli Andersson (AA)  
annelie.andersson@perstorp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI ANDERSSON"  
Signerade 2024-05-07 10:39:28 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-05-13 08:06:23 CEST (+0200)

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

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället 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 eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

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. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne