



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Harrie i Kävlinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Harrie i Kävlinge med säte i LUND org.nr. 716438-5499 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kävlinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
FALLHÖJDEN 1	1991-01-01	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 645
100	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	88
Totalt 204 objekt		8 733

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anneli Klang	Ordförande
Tommy Andersson	Ledamot
Anette Åkesson	Ledamot
Rickard Leijonmarck	Ledamot
Linda Nilsson	Ledamot
Rebecka Lundgren	Ledamot
Ingvar Eliasson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, 5 byggmöte och stämman.

Firman tecknas av Anneli Klang, Anette Åkesson, Rickard Leijonmarck och Linda Nilsson.

Revisorer har varit: Lars Hersgren med Ulf Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Melissa Kaivo (sammankallande) och Lennart Lundqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

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 den 2023-09-10.

Färdigställt värmepumpar, samt installerat internetstyrning för pannor och värmepumpar.

Föreningen har fått in offerter på målning och solceller men inte gått vidare. Detta kommer att ske under våren 2024.

Vi målade entré dörrar och förråds dörrar höghus samt entré dörrar Rotundan

Vi har haft 4 byggmöte, 1 slutbesiktning, och 11 styrelsemöten, samt en ordinarie stämma och en extra stämma.

Vi har antagit nya stadgar.

Vi har annordnat oktoberfest som var väl mött av de många deltagande.

Delar av styrelsen har fortbildat sig.

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

- Målning av tak höghus och målning tak Rotundan start våren 2024.
- Eventuellt installera solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	131	210	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 434	6 498	6 562	6 625	6 682
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 434	6 498	6 562	6 625	6 682
Räntekänslighet, %	8	8	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	215	336	228	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	861	861	861	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	948	968	934	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 931	7 673	7 726	7 721	7 733
Resultat efter finansiella poster, tkr	14 736	-1 730	285	50	-240
Soliditet, %	28	11	12	10	10

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

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.

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

0 = uppgifter saknas

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	7 620 369	0	0	7 620 369
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 212 358	0	0	3 212 358
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	745 184	0	290 017	1 035 201
S:a bundet eget kapital, kr	11 577 911	0	290 017	11 867 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 374 535	-1 730 009	-290 017	-4 394 561
Årets resultat, kr	-1 730 009	1 730 009	14 735 887	14 735 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 104 544	0	14 445 870	10 341 326
S:a eget kapital, kr	7 473 367	0	14 735 887	22 209 254

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 014 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 723 983 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	-4 104 544
Årets resultat, kr	14 735 887
Reservation till underhållsfond, kr	-2 014 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 723 983
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 341 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 341 326
------------------------------------	-------------------

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	7 931 517	7 672 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 602	696 670
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 187 119	8 369 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 279 507	-7 694 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 706	-199 293
Personalkostnader	Not 6	-390 170	-528 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-783 253	-773 369
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 014 635	-9 195 330
RÖRELSERESULTAT		172 484	-825 971
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		130 221	43 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 494	-947 095
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-988 272	-904 039
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-815 788	-1 730 010
Exceptionella intäkter	Not 8	15 551 675	0
ÅRETS RESULTAT		14 735 887	-1 730 010

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	73 069 584	58 301 162
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		73 069 584	58 301 162
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		73 070 084	58 301 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 081	126 623
Övriga fordringar	Not 12	168 935	149 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	276 897	233 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		483 913	509 967
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 700 000	4 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 700 000	4 400 000
Kassa och bank	Not 15	3 147 966	3 874 114
<i>Summa kassa och bank</i>		3 147 966	3 874 114
Summa omsättningstillgångar		6 331 879	8 784 080
SUMMA TILLGÅNGAR		79 401 963	67 085 742

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 620 369	10 832 727
Upplåtelseavgifter	3 212 358	0
Fond för yttre underhåll	1 035 201	745 184
Summa bundet eget kapital	11 867 928	11 577 911
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 394 561	-2 374 535
Årets resultat	14 735 887	-1 730 010
Summa fritt eget kapital	10 341 326	-4 104 544
Summa eget kapital	22 209 254	7 473 367
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 39 764 447	55 627 756
Summa långfristiga skulder	39 764 447	55 627 756
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 859 116	550 742
Leverantörsskulder	513 722	1 323 062
Skatteskulder	83 429	129 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 74 573	35 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 897 422	1 946 565
Summa kortfristiga skulder	17 428 262	3 984 620
Summa skulder	57 192 709	59 612 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 401 963	67 085 742

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	172 484	-825 971
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	783 253	773 369
	<u>955 737</u>	<u>-52 602</u>
Erhållen ränta	130 311	37 033
Erlagd ränta	-1 118 494	-947 095
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-32 446</u>	<u>-962 664</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	101 827	-191 070
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 864 731	1 979 693
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-1 795 350</u>	<u>825 959</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 529 506
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 529 506</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-554 935	-550 742
Inbetalda insatser	0	1 550 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-554 935</u>	<u>999 258</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 350 285	295 711
Likvida medel vid årets början	8 327 071	8 031 360
Likvida medel vid årets slut	<u>5 976 786</u>	<u>8 327 071</u>
	-2 350 285	295 711

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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.

Beskattning

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 15 005 737 tkr

Kassaflödesanalys

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

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder*	7 295 532	7 273 344
Hysesintäkt bostäder	188 037	180 858
Hysesintäkt garage och bilplatser	205 860	193 421
Hysesrabatter	-20 145	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	244 800	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 433	25 066
	7 931 517	7 672 689

* I årsavgiften bostäder ingår: Vatten, Värme, Sophämtning

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	7 319	312 650
Bidrag biobränsle	66 103	246 376
Elstöd	143 108	0
Övrigt	39 072	137 644
	255 602	696 670

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-526 445	-620 816
El	-522 326	-355 324
Uppvärmning	-968 665	-2 161 889
Vatten	-363 408	-391 697
Renhållning	-179 942	-163 180
Bevakningskostnader	-136 666	-136 536
TV, bredband, iptelefoni	-370 515	-260 119
Obligatoriska besiktningar	0	-2 483
Serviceavtal	-103 109	-145 834
Hissar serviceavtal & besiktning	-51 944	-46 796
Förvaltningskostnader	-775 825	-801 499
Försäkringar	-149 229	-116 643
Fastighetsskatt	-375 377	-375 588
Periodiskt underhåll	-1 723 983	-2 089 691
Övriga driftskostnader	-32 073	-26 557
	-6 279 507	-7 694 651

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-112 258	0
Underhåll övrigt	-1 611 725	-2 089 691
	-1 723 983	-2 089 691

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 947	-10 938
Övriga förvaltningskostnader	-56 773	-35 896
Kostnader överlåtelse och panter	-28 900	-33 810
Föreningsverksamhet	-42 148	-12 363
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 002	-13 412
Konsulter	-362 147	-58 145
Förbrukningsinventarier	-9 189	-3 129
Medlemsavgifter HSB	-31 600	-31 600
	-561 706	-199 293

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-47 398	-117 323
Löner för anställda	-118 892	-152 386
Vicevärdsarvode	-104 644	-90 528
Övriga arvoden	-5 000	-33 500
Övriga personalkostnader	-6 433	-4 679
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-103 803	-125 600
	-390 170	-528 017

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-783 253	-773 369
	-783 253	-773 369

Not 8 EXCEPTIONELLA INTÄKTER

Återföring av nedskrivning	15 551 675	0
	15 551 675	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

101 754 374

100 224 868

Årets investering byggnader

0

1 529 506

Ingående anskaffningsvärde mark

1 707 300

1 707 300

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**103 461 674****103 461 674****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-14 057 162

-13 283 793

Återföring av nedskrivning

-15 551 675

0

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

0

Årets avskrivningar byggnader

-783 253

-773 369

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-30 392 090****-14 057 162**

Nedskrivning byggnader

0

-31 103 350

Utgående redovisat värde**73 069 584****58 301 162**

Redovisade värden byggnader

71 362 284

56 593 862

Redovisade värden mark

1 707 300

1 707 300

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	27 142 000	14 322 000	41 464 000	41 464 000
Bostäder hyreshus	1992	54 000 000	14 000 000	68 000 000	68 000 000
		81 142 000	28 322 000	109 464 000	109 464 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

99 010 000

99 010 000

Summa ställda säkerheter**99 010 000****99 010 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

15 813

15 813

Utgående anskaffningsvärden

15 813

15 813

Ingående avskrivningar

-15 813

-15 813

Utgående avskrivningar

-15 813

-15 813

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

128 820

52 957

Skattekonto

32 662

96 468

Övriga fordringar

7 453

0

168 935**149 425**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	157 524	128 968
Förutbetald kabel-TV och bredband	105 508	91 600
Upplupna ränteintäkter	8 550	8 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 315	4 711
	276 897	233 919

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-01	500 000	4 400 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-01	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-01	700 000	0
			2 700 000	4 400 000

Not 15 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne	2 094 754	1 830 028
SBAB	1 050 306	2 041 179
	3 145 060	3 871 207

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	3,39%	2032-06-08	15 741 089	0
SBAB Bank AB	1,29%	2030-05-09	11 510 034	42 961
SBAB Bank AB	1,29%	2026-10-12	13 013 324	200 000
SBAB Bank AB	1,59%	2024-03-08	15 359 116	300 000
			55 623 563	542 961

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

39 764 447

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 359 116

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

15 859 116

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,99%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 171 844

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

52 908 758

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	11 881	7 453
Personalens källskatt	2 160	9 604
Arbetsgivaravgifter	6 553	8 226
Övriga kortfristiga skulder	53 979	9 954
	74 573	35 237

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	212 908	654 757
Upplupen revision	11 064	10 742
Förutbetalda årsavgifter och hyror	643 796	656 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 654	624 101
	897 422	1 946 565

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Åkesson.....
Anneli Klang.....
Linda Nilsson.....
Rebecka Lundgren.....
Rickard Leijonmarck.....
Tommy Andersson

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

Lars Hersgren
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harrie i Kävlinge, org.nr. 716438-5499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harrie i Kävlinge 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. 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 Harrie i Kävlinge 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Hersgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Harrie i Kävlinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI KLANG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:37:50



TOMMY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:36:32



RICKARD LEIJONMARCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:02:53



ANETTE ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:13:21



LINDA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:20:50



REBECKA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:26:13



LARS HERSGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:32:28



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 23:07:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Harrie i Kävlinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HERSGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:24:09



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 23:06:53



HSB – där möjligheterna bor

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 star något i årsredovisningen.