



HSB Bostadsrättsförening Haganäs i Åstorp

# 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 Bostadsrättsförening Haganäs i Åstorp, 737600-0712 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1965.

Föreningen har sitt säte i Åstorps kommun och äger fastigheterna Lövkojan 1 och Luktärten 1, inklusive mark, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Åstorp med adress: Bjärshögsgatan 1-33, 2-48 och Haganäsgatan 1-7.

Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4447,5 m<sup>2</sup>. Bostadsrättslägenheterna är uppdelade på 21 kedjehus och 24 radhus. Samtliga lägenheter består av 4 rum och kök.

Till alla lägenheter hör garage och till radhusen dessutom carport. Det finns två gästparkeringar. Föreningen har även en kvartersgård med plats för ca 50 personer som uthyres till medlemmar och till aktiviteter.

Byggnaderna fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar som är genomförda de senaste åren är:

- Omläggning tak garage 2017.
- Fiberanslutning 2015.
- Takbyte år 2006 och 2011.
- Fjärrvärmeanslutning 2008.
- Fönsterbyte år 2005 och 2006.

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Besiktning har utförts av HSB Skåne i maj 2023 och uppdatering har skett av föreningens underhållsplan.

Under året har följande åtgärder utförts,  
- Syllbyte och tegelomfogning, Bjärshögsg 1 resp 15  
- Vattenskada i 1 lägenhet

Under året har projektet om utredning av stambyte och badrumsrenovering fortsatt. Ett traditionellt stambyte kommer att bli alltför kostsamt för föreningen och svårigheter med finansiering gör att man utreder alternativa lösningar.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 795 223 kr. Förra året var resultatet 639 736 kr.

Årsavgiften från 1 januari 2023 med 10 %. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna 2,5 % från den 1 januari 2024.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 maj 2023. Extra stämma hölls den 20 november 2023 angående av antagande av nya stadgar.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Annika Andersson, ordförande

Håkan Andersson

Marina Eriksson

Ulf Olofsson

Marina Tadic

Revisorer har varit Dick Larner med Anders Lindau som revisorsuppleant, valda vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Marijan Tadic.

*Föreningsmål:*

Mål för verksamheten: att bibehålla en god gemenskap och bra lägenhetsstandard till skäliga avgifter och stigande överlåtelsevärden.

Målet skall uppnås genom att aktivt arbeta med trivsel-, underhåll- och miljöfrågor.

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

#### ***Medlemsinformation***

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Fg år var det 5 överlåtelse. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64. 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)	3 293	2 993	2 851	2 768
Resultat efter finansiella poster (tkr)	795	640	501	651
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	682	524	439	691
Soliditet (%)	64	60	58	55
Årsavgift (kr/kvm)	740	673	641	622
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100%	100%		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	210	202	194	119
Skuldsättning (kr/kvm)	827	876	703	933
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	827	876		
Sparande (kr/kvm)	247	209		
Räntekänslighet* %	1,1 %	1,3%	1,1%	1,5%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 374	16 436	16 672	12 823

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total bostadsyta på 4447,5 kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

## Förändring i Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	666 950		1 326 160	4 186 594	639 734
Disposition enligt stämmobeslut				639 734	-639 734
Till fond för yttre underhåll			182 000	-182 000	
Från fond för yttre underhåll*			-68 750	68 750	
Årets resultat					795 223
<b>Vid årets slut</b>	<b>666 950</b>		<b>1 439 410</b>	<b>4 713 078</b>	<b>795 223</b>

### **Resultat efter disposition av underhåll**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	795 223	639 734
Från fond för yttre underhåll	68 750	45 916
Till fond för yttre underhåll**	-182 000	-162 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>681 973</b>	<b>523 650</b>

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

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 713 078,00
Årets resultat	795 223,00
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 508 301,00</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>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		3 292 668	2 993 268
Övriga rörelseintäkter		20 903	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 313 571</b>	<b>2 993 268</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 768 739	-1 714 751
Planerat underhåll		-68 750	-45 916
Övriga externa kostnader	3	-182 986	-158 545
Personalkostnader och arvoden	4	-125 781	-118 362
Avskrivningar		-249 879	-243 879
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 396 135</b>	<b>-2 281 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>917 436</b>	<b>711 815</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 698	1 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 911	-73 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 213</b>	<b>-72 081</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>795 223</b>	<b>639 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>795 223</b>	<b>639 734</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 179 116	8 278 995
Pågående nyanläggningar		1 934 794	1 550 511
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 113 910</b>	<b>9 829 506</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 114 410</b>	<b>9 830 006</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 444	68 554
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 671 405	1 370 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 405	61 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 825 254</b>	<b>1 500 219</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 825 254</b>	<b>1 500 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 939 664</b>	<b>11 330 225</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		666 950	666 950
Fond för yttre underhåll		1 439 410	1 326 160
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 106 360</b>	<b>1 993 110</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 713 078	4 186 593
Årets resultat		795 223	639 734
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 508 301</b>	<b>4 826 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 614 661</b>	<b>6 819 437</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 227 012	2 270 012
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 227 012</b>	<b>2 270 012</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 449 508	1 626 008
Leverantörsskulder		268 679	202 084
Aktuella skatteskulder		65 150	145 857
Övriga skulder		1 843	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 811	264 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 097 991</b>	<b>2 240 776</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 325 003</b>	<b>4 510 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 939 664</b>	<b>11 330 225</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	795 223	639 734
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>249 879</u>	<u>243 879</u>
	<u>1 045 102</u>	<u>883 613</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 045 102</b>	<b>883 613</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 931	-28 632
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>33 716</u>	<u>-769 075</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 054 887</b>	<b>85 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående byggnadsverksamhet	-384 283	-1 311 382
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-150 000</u>	<u></u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-534 283</b>	<b>-1 311 382</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		1 000 000
Amortering av låneskulder	<u>-219 500</u>	<u>-229 500</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-219 500</b>	<b>770 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>301 104</b>	<b>-454 976</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 370 301</b>	<b>1 825 277</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 671 405</b>	<b>1 370 301</b>

## Noter

### Redovisning- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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, baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,6

#### 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.

#### Nedskrivning

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	3 292 668	2 993 268
	<u>3 292 668</u>	<u>2 993 268</u>
Övriga intäkter	6 356	-
Erhållet bidrag, elstöd	14 547	-
	<u>20 903</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>3 313 571</b>	<b>2 993 268</b>

### Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	46 229	572 205
Uppvärmning	557 354	-
Vatten	330 117	327 648
Renhållning	112 496	114 309
Löpande underhåll	195 965	170 305
Fastighetsservice	200 945	194 255
Fastighetsförsäkring	61 364	56 805
Kommunikation	52 926	67 882
Fastighetsavgift	211 343	211 342
<b>Summa</b>	<b>1 768 739</b>	<b>1 714 751</b>

Från 2023 fördelas energikostnader på el respektive uppvärmning.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	140 273	116 165
Advokatkostnader	-	1 209
Arvode extern revisor	12 000	11 375
Medlemsverksamhet	30 713	29 796
<b>Summa</b>	<b>182 986</b>	<b>158 545</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	51 410	47 600
Ersättning utöver styrelsearbete	-	5 075
Vicevärdsarvoden	36 000	34 000
Föreningsvald revisor	4 172	2 500
Övriga arvoden	6 687	3 000
Sociala kostnader	27 512	26 187
<b>Summa</b>	<b>125 781</b>	<b>118 362</b>

Föreningen har inte haft några anställda.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 049 603	15 049 603
Årets investeringar, syllbyte	150 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 199 603	15 049 603
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 950 608	-6 706 729
Årets avskrivningar	-249 879	-243 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 200 487	-6 950 608
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	180 000	180 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 179 116</b>	<b>8 278 995</b>
varav byggnader	7 999 116	8 098 995
varav mark	180 000	180 000

### Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 550 511	239 129
Nedlagda kostnader stambyte/relining	384 283	1 311 382
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 934 794</b>	<b>1 550 511</b>

Kostnaderna avser projektledning samt utredningskostnad för åtgärder av stammar. Ett traditionellt stambyte kommer att innebära för höga kostnader för föreningen och utredning om alternativa lösningar, t ex relining, fortgår.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	20 997 000	7 182 000	28 179 000
<b>Summa</b>	<b>20 997 000</b>	<b>7 182 000</b>	<b>28 179 000</b>

### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	4,64 %	2028-10-30	2028-10-30	519 000	591 000
Stadshypotek AB	3,91 %	2026-07-30	2026-07-30	975 000	995 000
Stadshypotek AB	1,00%	2024-03-01	2024-03-01	420 000	460 000
Stadshypotek AB	3,48 %	2027-06-01	2027-06-01	875 012	925 012
Stadshypotek AB	5,15 %	2024-01-02	2024-01-02	887 508	925 008
<b>Summa</b>				<b>3 676 520</b>	<b>3 896 020</b>

varav kortfristig del 1 449 508 1 626 008

varav långfristig del 2 227 012 2 270 012

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 planerlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 2,5 mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 871 000	7 871 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>7 871 000</b>	<b>7 871 000</b>

## Underskrifter

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

Åstorp

Annika Hagerman Andersson

Håkan Andersson

Ulf Olofsson

Marina Eriksson

Marina Tadic

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av våra underskrifter.

Dick Larnar  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 0922211555751400003

## Dokument

**138 Haganäs Årsredovisning 2023 digital sign.pdf**  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-03-28 11:01:05 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-04-08 10:52:43 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

**Annika Andersson (AA)**  
aandersson@jeldwen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA HAGERMAN ANDERSSON"  
Signerade 2024-03-28 11:06:02 CET (+0100)

**Ulf Olofsson (UO)**  
ulfbolofsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Olofsson"  
Signerade 2024-03-28 11:10:07 CET (+0100)

**Marina Eriksson (ME)**  
marre63@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARINA ERIKSSON"  
Signerade 2024-03-28 17:53:24 CET (+0100)

**Håkan Andersson (HA)**  
h.ason@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
HÅKAN FREDRIK ANDERSSON"  
Signerade 2024-04-03 15:45:45 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557514000003

Marina Tadic (MT)  
*marmis15@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARINA TADIC"  
Signerade 2024-03-28 12:55:00 CET (+0100)*

Dick Larner (DL)  
*dick.larner@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK  
LARNER"  
Signerade 2024-04-07 13:52:33 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-04-08 10:52:43 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 Haganäs i Åstorp, org.nr. 737600-0712

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haganäs i Åstorp 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.



## 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 Haganäs i Åstorp 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Åstorp

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dick Larner  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514000273

## Dokument

**138 Haganäs Revisionsberättelse digital sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-28 11:02:44 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-08 10:55:52 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Dick Larner (DL)**

[dick.larner@hotmail.com](mailto:dick.larner@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK LARNER"

Signerade 2024-04-04 09:52:59 CEST (+0200)

**Thaha Osman (TO)**

[thaha.osman@borevision.se](mailto:thaha.osman@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"

Signerade 2024-04-08 10:55:52 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 kort fristiga 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