



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Heden i Löddeköpinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Heden i Löddeköpinge med säte i Kävlinge org.nr. 745000-3830 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Okänd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löddeköpinge 93:154	1967-01-01	1966
Löddeköpinge 93:3	1967-01-01	1966
Totalt 2 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 480
Totalt 54 objekt		4 480

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 2 rok, 26 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristian Björkman	Ordförande, vald till 2025
Bengt Arne Jönsson	Vice ordförande, vald till 2024
Henrik Larsen	Ledamot, vald till 2024
Anneli Klang	Ledamot, utsedd av HSB Skåne
Lotte Hyldgaard	Suppleant och sekreterare, vald till 2024

Firman har tecknats av Kristian Björkman, Bengt Arne Jönsson och Henrik Larsen.



Revisor har varit Camilla Bakklund, BoRevision i Sverige AB, med Mohammed Daabas, BoRevision i Sverige AB, som revisorsuppleant. Ingen internrevisor utsågs vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Inger Stjärne (sammanställande) och Kerstin Rosenqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Stämman fattade andra beslutet om nya föreningsstadgar. Beslutet var enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-09-05.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

EON, elnät

Vattenfall, elavtal

ADVEN, uppvärmning med gas

Telia, kabel-TV

Telia, bredband

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

Green Landscaping, teknisk förvaltning

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Följande har genomförts under året:

- Fortsatt byte av tappvattenrör
- Okulärbesiktning, 20 augusti 2023
- Underhållsplan uppdaterad med besök från Maria Bergman, HSB Skåne
- Byte av tvättmaskiner
- Höst- och vårstädning
- Förstärkt garagetak
- Lagt platonmattor i delar av föreningen
- Byte av leverantör gällande utemiljön

Följande större åtgärder har genomförts under senare år:

- Relining
- Byte av fönster
- Byte av garagetak
- Byte av garagedörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste åren:

- Forsatt byte av tappvattenrör
- Annan värmekälla till gaspannan
- Filma avloppen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	16	61	149	154
Skuldsättning, kr/kvm	1 582	1 644	1 238	1 258	1 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 582	1 644	1 238	1 258	1 277
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	380	396	304	220	234
Årsavgifter, kr/kvm	850	785	706	683	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	859	784	712	686	671
Nettoomsättning, tkr	3 812	3 511	3 119	3 059	3 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	-890	-296	-120	321
Soliditet, %	29	26	36	39	40

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.

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	480 100	0	0	480 100
Underhållsfond, kr	473 251	0	64 096	537 347
S:a bundet eget kapital, kr	953 351	0	64 096	1 017 447
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 910 967	-890 378	-64 096	1 956 493
Årets resultat, kr	-890 378	890 378	326 866	326 866
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 020 589	0	262 770	2 283 359
S:a eget kapital, kr	2 973 940	0	326 866	3 300 806

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 904 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	2 020 589
Årets resultat, kr	326 866
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 904
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 283 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 283 359
------------------------------------	------------------

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	3 812 220	3 510 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 257	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 847 477	3 510 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 746 861	-3 114 523
Underhåll enligt plan	Not 5	-105 904	-658 935
Övriga externa kostnader	Not 6	-100 072	-76 143
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-99 795	-106 257
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-303 982	-304 137
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 356 614	-4 259 995
RÖRELSERESULTAT		490 863	-749 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 369	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 367	-141 349
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-163 998	-141 243
ÅRETS RESULTAT		326 866	-890 378

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 930 511	9 221 603
Inventarier och installationer	Not 10	25 680	38 570
Summa materiella anläggningstillgångar		8 956 191	9 260 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 956 691	9 260 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Kundfordringar		59 935	59 935
Avräkningskonto HSB		15 250	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 178	39 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 497	41 925
Summa kortfristiga fordringar		161 173	141 847
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 137 323	2 175 155
Summa kassa och bank		1 137 323	2 175 155
Summa omsättningstillgångar		2 298 496	2 317 002
SUMMA TILLGÅNGAR		11 255 187	11 577 675

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	480 100	480 100
Fond för yttre underhåll	537 347	473 251
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 017 447</u>	<u>953 351</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 956 493	2 910 967
Årets resultat	326 866	-890 378
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 283 359</u>	<u>2 020 589</u>
Summa eget kapital	<u>3 300 806</u>	<u>2 973 940</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>5 018 328</u>	<u>6 232 096</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 069 768	1 132 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	309 070
Leverantörsskulder	-21 718	103 458
Aktuell skatteskuld	Not 18	256 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	570 648
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 936 054</u>	<u>2 371 639</u>
Summa skulder	<u>7 954 382</u>	<u>8 603 735</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>11 255 187</u>	<u>11 577 675</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	490 863	-749 134
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	303 982	304 137
	<u>794 846</u>	<u>-444 997</u>
Erhållen ränta	15 575	106
Erlagd ränta	-178 776	-132 481
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>631 645</u>	<u>-577 373</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 282	6 106
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-375 945	54 718
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>253 418</u>	<u>-516 548</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-276 000	1 818 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-276 000</u>	<u>1 818 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-22 582	1 301 452
Likvida medel vid årets början	2 175 155	873 703
Likvida medel vid årets slut	<u>2 152 573</u>	<u>2 175 155</u>
	-22 582	1 301 452

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:		10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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*	3 807 756	3 517 266
Avsatt till inre fond	0	-16 536
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 464	10 131
	3 812 220	3 510 861
* = I årsavgiften ingår el, värme, vatten och förvaltningskostnader		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag: Elstöd 25 829 kr, återbäring Länsförsäkringar 6 001 kr	31 830	0
Övrigt	3 427	0
	35 257	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 441	-271 120
El	-95 832	-82 796
Uppvärmning	-1 399 431	-1 502 152
Vatten	-205 413	-188 961
Renhållning	-130 792	-128 951
TV, bredband, iptelefoni	-188 216	-188 216
Obligatoriska besiktningar	-9 750	0
Serviceavtal	0	-3 120
Förvaltningskostnader	-211 331	-284 890
Försäkringar	-44 559	-41 608
Fastighetsskatt	-424 991	-421 605
Övriga driftskostnader	-1 105	-1 103
	-2 746 861	-3 114 523
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-163 254
Underhåll installationer	-74 179	0
Underhåll övrigt	-31 725	-495 681
	-105 904	-658 935
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-17 363	-6 592
Kostnader överlåtelse och panter	-15 649	-16 598
Föreningsverksamhet	-1 078	-5 994
Kontorsutrustning och -material	0	-120
Konsulter	-15 875	0
Förbrukningsinventarier	-528	-1 199
Medlemsavgifter HSB	-17 200	-17 200
Stämma och styrelse	-16 380	-13 440
	-100 072	-76 143

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 750	-64 875
Löner för anställda	0	-11 000
Övriga arvoden	-12 000	-5 500
Övriga personalkostnader	0	-680
Sociala avgifter	-22 045	-24 202
	-99 795	-106 257

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-291 092	-291 247
Installationer och inventarier	-12 890	-12 890
	-303 982	-304 137

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 232 749

16 232 749

Ingående anskaffningsvärde mark

312 000

312 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 544 749****16 544 749****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 323 146

-7 031 899

Årets avskrivningar byggnader

-291 092

-291 247

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 614 238****-7 323 146****Utgående redovisat värde****8 930 511****9 221 603**

Redovisade värden byggnader

8 618 511

8 909 603

Redovisade värden mark

312 000

312 000

Fastighetsbeteckning: Löddeköpinge 93:3 och 93:154

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1966	29 646 000	26 568 000	56 214 000	56 214 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler		0	0	0	0
		29 646 000	26 568 000	56 214 000	56 214 000

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

Fastighetsinteckning

7 611 900

7 611 900

varav i eget förvar

81 700

81 700

Summa ställda säkerheter**7 530 200****7 530 200****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

128 900

128 900

Utgående anskaffningsvärden

128 900

128 900

Ingående avskrivningar

-90 330

-77 440

Årets avskrivningar

-12 890

-12 890

Utgående avskrivningar

-103 220

-90 330

Utgående redovisat värde**25 680****38 570**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

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

Skattekonto

40 178

32 254

Övriga kortfristiga fordringar

0

7 733

40 178**39 987**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	11 334	10 556
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 369	31 369
Upplupna ränteintäkter	1 794	0
	44 497	41 925

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-14	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	1 137 323	2 175 155
	1 137 323	2 175 155

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,94%	2024-07-30	1 813 768	20 000
Stadshypotek AB		2,88%	2027-04-30	1 290 000	140 000
Stadshypotek AB		2,60%	2025-04-30	428 000	48 000
Stadshypotek AB		3,19%	2026-06-01	2 700 328	48 000
Stadshypotek AB		4,82%	2025-09-01	856 000	20 000
				7 088 096	276 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 018 328**

Nästa års amortering av långfristig skuld 256 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 813 768
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 069 768**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,72%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 104 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 708 096
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	309 070	340 907
Avsättning	0	16 536
Uttag	-44 521	-48 373
	264 549	309 070

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	115 959	256 463
	115 959	256 463

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	183 265	230 132
Upplupna räntekostnader	15 588	12 997
Upplupen revision	14 500	13 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	292 163	311 664
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 980	1 980
	507 496	570 648

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Kristian Björkman

.....
Bengt Arne Jönsson

.....
Henrik Larsen

.....
Anneli Klang

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

Camila Bakklund/BoRevision
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Heden i Löddeköpinge, org.nr. 745000-3830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Heden i Löddeköpinge 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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Heden i Löddeköpinge 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTIAN BJÖRKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:27:03



HENRIK LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:11:22



ANNELI KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:35:28



BENGT ARNE JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:42:55



CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:32:58



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:09:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:32:44



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:09:51



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 föreningsstämmans 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.