

# Årsredovisning

för

## Brf den bättre sidan i Häljarp

769638-8789

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf den bättre sidan i Häljarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2020. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Landskrona Häljarp 16:2, vilken innehåller 32 lägenheter med en total yta av 2 544 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2024-07-23. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2024

Styrelse 2024-01-01 - 2024-05-21		Vald år
Ledamot	Fannie Schüler	2023 (1 år)
Ledamot	Freja Redder Petersson	2023 (1 år)
Ledamot	Linnéa Spur	2023 (1 år)
Ledamot	Linus Forslund	2023 (1 år)
Ledamot	Dennis Larsen	2023 (1 år)
Suppleant	Tim Axelsson	2023 (1 år)
Styrelse 2024-05-21 - 2024-12-31		Vald år
Ledamot	Fannie Schüler	2024 (1 år)
Ledamot	Freja Redder Petersson	2024 (1 år)
Ledamot	Susanne Larsson	2024 (1 år)
Ledamot	Rebeca Forslund	2024 (1 år)
Ledamot	Dennis Larsen	2024 (1 år)
Suppleant	Tim Axelsson	2024 (1 år)

Suppleant Dennis Johnsson 2024 (1 år)

I tur att avgå är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har hållit nio protokollförda sammanträden, samt konstituerande.

Firmatecknare har varit Dennis Larsen och Susanne Larsson.

Stämman valde BoRevision Sverige AB till revisor.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har styrelsen kontinuerligt följt upp byggtekniska fel. För föreningen framöver har dokumentation och bevisföring skett, en särskild besiktning har låtits utföras, juridisk rådgivning har tagits in, samt har åtgärdsplaner tagits fram för det fortsatta arbetet. Åtgärderna av fel täckts inom den 5-års garanti som avtalats med totalentreprenören vid nyproduktion av fastigheten. Föreningen har ingen underhållsplan, avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### **Ekonomi:**

Årsavgifterna höjdes med 2 % från och med den 1 april 2024.

Årsavgifterna för 2024 uppgick till i genomsnitt 990 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl. värme. Styrelsen har beslutat att avvakta höjning av årsavgifterna inför första kvartalet 2025.

Årsavgifterna kommer under 2025 att uppgå till i genomsnitt 990 kr/kvm bostadslägenhetsyta, inkl värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 368 603 kronor. Under året har föreningen amorterat 279 000 kronor.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 49. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47, varav 32 röstberättigade.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 512	2 327	1 249
Resultat efter avskrivningar	985	1 076	190
Årets resultat	-413	-199	-396
Eget kapital	61 126	61 539	61 738
Balansomslutning	97 877	98 520	99 284
Soliditet (%)	62,5	62,5	62,2
* Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	990	971	732
Fond för yttre underhåll	232	101	0
Årsavgifter/kvm	985	914	481
Energikostnad/kvm	112	99	87
Skuld/kvm (total yta)	14 296	14 406	14 500
Skuld/kvm (bostadsyta)	14 296	14 406	14 500
Sparande /kvm (total yta)	208	232	51
Räntekänslighet (%)	14	16	30

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifternas andel i %	99	99	98
Investeringsbehov	0	0	0

\*El och värme ingår inte

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

### **Förändringar i eget kapital**

Det negativa resultatet beror på att föreningen gör avskrivningar som påverkar resultatet. Men detta är inget flöde av pengar ut ur föreningen. Bortser man från avskrivningarna har föreningen ett positivt resultat. Föreningen höjde vid flertalet gånger under 2024 medlemsavgifterna för att ta höjd för den ekonomiska osäkerheten som fanns och fortfarande finns kvar i viss utsträckning, för att likviditeten inte skulle bli lidande. Det negativa resultatet påverkar således inte föreningens fortsatta ekonomiska åtaganden eftersom övriga utgifter och löpande underhåll betalas samt så lägger föreningen undan pengar för framtida underhållsbehov.

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	62 240 000	101 200	-603 651	-198 548	<b>61 539 001</b>
Disposition av föregående års resultat:		130 560	-329 108	198 548	<b>0</b>
Årets resultat				-412 507	<b>-412 507</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 240 000</b>	<b>231 760</b>	<b>-932 759</b>	<b>-412 507</b>	<b>61 126 494</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-932 760
årets förlust	-412 507
	<b>-1 345 267</b>

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-152 869
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt ek. plan	133 171
i ny räkning överföres	-1 325 569
	<b>-1 345 267</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 511 884	2 326 818
Övriga rörelseintäkter	3	274 107	20 100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 785 991</b>	<b>2 346 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-591 025	-410 670
Övriga externa kostnader	5	-341 318	-69 920
Personalkostnader	6	-78 832	0
Avskrivningar		-790 023	-790 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 801 198</b>	<b>-1 270 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>984 793</b>	<b>1 076 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		971	998
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 398 271	-1 275 851
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 397 300</b>	<b>-1 274 853</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-412 507</b>	<b>-198 548</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-412 507</b>	<b>-198 548</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-412 507</b>	<b>-198 548</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	96 725 844	97 515 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 725 844</b>	<b>97 515 867</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 725 844</b>	<b>97 515 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 750	0
Övriga fordringar	9	1 075 599	979 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 942	24 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 150 291</b>	<b>1 003 565</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		582	582
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>582</b>	<b>582</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 150 873</b>	<b>1 004 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 876 717</b>	<b>98 520 014</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		62 240 000	62 240 000
Fond för yttre underhåll		231 760	101 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 471 760</b>	<b>62 341 200</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-932 760	-603 651
Årets resultat		-412 507	-198 548
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 345 267</b>	<b>-802 199</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 126 493</b>	<b>61 539 001</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 332 369	23 989 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 332 369</b>	<b>23 989 984</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 036 234	12 657 619
Leverantörsskulder		30 602	55 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		351 019	277 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 417 855</b>	<b>12 991 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 876 717</b>	<b>98 520 014</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-412 507	-198 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		790 023	790 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>377 516</b>	<b>591 475</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-49 750	0
Förändring av kortfristiga fordringar		8 011	-12 328
Förändring av leverantörsskulder		-25 350	-104 795
Förändring av kortfristiga skulder		73 561	-219 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>383 988</b>	<b>254 360</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-279 000	-240 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-279 000</b>	<b>-240 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>104 988</b>	<b>14 110</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		971 063	956 953
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 076 051</b>	<b>971 063</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden: 30-120 År

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med den ekonomiska planen. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 630 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift från värdeåret.

#### Inkomstskatt

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten och renhållning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 505 246	2 325 768
Överlåtelseavgift	4 299	0
Pantförskrivningsavgift	3 915	1 050
Öresavrundning	-56	-1
Rabatter, ej moms	-2 000	0
Påminnelseavgift	480	0
	<b>2 511 884</b>	<b>2 326 817</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	274 107	5 323
Erhållna bidrag	0	14 777
	<b>274 107</b>	<b>20 100</b>

Övriga intäkter, fakturering till Egon Property för åtgärder som vi valt att få utfört av oberoende leverantörer.

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	360	818
Elavgifter för drivkraft och belysning	163 544	173 858
Vatten och avlopp / VA	120 570	77 530
Sophämtning, avfall, renhållning	62 795	75 135
Fastighetsförsäkringar	22 175	18 996
Löpande UH bostäder	33 535	49 807
Fastighetsskötsel, grundavtal	12 430	11 876
Städ	5 504	2 649
Serviceavtal	17 244	0
Planerat uh bostäder	152 869	0
	<b>591 026</b>	<b>410 669</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 662	761
Postbefordran	298	80
Revisionsarvoden	17 675	16 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	51 710	50 284
Överlåtelseavgift	2 745	0
Pantförskrivningsavgift	2 862	2 100
Konsultarvoden	228 728	-12 805
Bankkostnader	3 860	4 560
Föreningsstämma/styrelsemöte	5 200	2 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	362
Förbrukningsinventarier	5 446	1 727
Kontrollavgifter och stämpelskatt	4 976	4 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	8 856	0
Föreningsverksamhet	5 299	0
	<b>341 317</b>	<b>69 919</b>

Konsultarvoden, kostnader för åtgärder och juridisk hjälp som har vidarefaktureras till Egon Property.

## Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	59 985	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 847	0
<b>Totalaarvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>78 832</b>	<b>0</b>

Arvodet avser 2023 och 2024

## Not 7 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 397 594	1 275 835
Kostnadsränta för skatter och avgifter	677	16
	<b>1 398 271</b>	<b>1 275 851</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 851 772	50 851 772
Årets anskaffning byggnad		0
Ingående mark	47 980 800	47 980 800
Årets anskaffning mark		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 832 572</b>	<b>98 832 572</b>
Ingående avskrivningar	-1 316 705	-526 682
Årets avskrivningar	-790 023	-790 023
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 106 728</b>	<b>-1 316 705</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 725 844</b>	<b>97 515 867</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	3 816 000	3 816 000
	<b>34 816 000</b>	<b>34 816 000</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	1 075 468	970 481
Skattekonto	131	8 974
	<b>1 075 599</b>	<b>979 455</b>

## Not 10 Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 240 000	101 200	-603 651	-198 548	<b>61 539 001</b>
Disposition av föregående års resultat:		130 560	-329 108	198 548	<b>0</b>
Årets resultat				-412 507	<b>-412 507</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 240 000</b>	<b>231 760</b>	<b>-932 759</b>	<b>-412 507</b>	<b>61 126 494</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

25 036 234 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Den faktiska amorteringen under året 2024 för den totala skulden är 279 500 kr.

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden blir 279 000 kr för 2025.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 34 973 603 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	25 036 234	12 657 619
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	11 332 369	23 989 984
	<b>36 368 603</b>	<b>36 647 603</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten	37 135 840	37 135 840
<i>(varav i eget förvar)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	<b>37 135 840</b>	<b>37 135 840</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Dennis Larsen  
Ordförande

Freja Redder Petersson

Fannie Schüler

Susanne Larsson

Rebeca Forslund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Fagergren  
BoRevision Sverige AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557541981550

## Dokument

ÅR 769638-8789 Brf den bättre sidan i Häljarp för  
20240101-20241231  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2025-03-19 13:30:44 CET (+0100) av Kitt  
Christiansen (KC)  
Färdigställt 2025-03-21 15:46:57 CET (+0100)

## Initierare

Kitt Christiansen (KC)  
HSB Landskrona  
kitt.christiansen@hsb.se  
+46760049912

## Signerare

Fannie Schüler (FS)  
schuler.fannie@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fannie Margareta Schüler"  
Signerade 2025-03-21 11:05:46 CET (+0100)

Dennis Lagon Larsen (DLL)  
larsen.dennis89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DENNIS LAGON LARSEN"  
Signerade 2025-03-20 13:59:38 CET (+0100)

Freja Petersson (FP)  
freja.rp@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FREJA REDDER PETERSSON"  
Signerade 2025-03-20 14:34:00 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)  
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"  
Signerade 2025-03-21 15:46:57 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557541981550

Rebeca Forslund (RF)

*rebeca.garciavillafranca@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"REBECA SOFIA FORSLUND"*

*Signerade 2025-03-19 13:34:48 CET (+0100)*

Susanne Larsson (SL)

*susanne.larsson@bama.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SUSANNE LARSSON"*

*Signerade 2025-03-19 13:52:28 CET (+0100)*

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 Brf den bättre sidan i Häljarp, org.nr. 769638-8789

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf den bättre sidan i Häljarp för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf den bättre sidan i Häljarp för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542159671

## Dokument

Revisionsberättelse Brf den bättre sidan i Häljarp  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2025-03-21 09:54:18 CET (+0100) av Kitt  
Christiansen (KC)*  
*Färdigställt 2025-03-21 15:46:34 CET (+0100)*

## Initierare

Kitt Christiansen (KC)  
HSB Landskrona  
*kitt.christiansen@hsb.se*  
+46760049912

## Signerare

Carl Fagergren (CF)  
*carl.fagergren@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"*  
*Signerade 2025-03-21 15:46:34 CET (+0100)*

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

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**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.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor