



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Häggen i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Häggen i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-2562 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 11	1971-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	111
17	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 190
Totalt 55 objekt		2 301

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Karlsson	Ordförande
Ann-Christin Piledahl	Ledamot
Harald Brundell	Ledamot
Birgit Jönsson	Ledamot
Elin Andersson	Ledamot
Fredrik Bodin	Ledamot utsedd av HSB Skåne
Margareta Johnsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Harald Brundell och Birgit Jönsson samt suppleanten Margareta Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Christin Piledahl, Harald Brundell, Birgit Jönsson och Erik Karlsson.

Revisorer har varit: Maj-Britt Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Conny Nilsson (sammankallande) och Roger Andersson, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd på deltid: Ann-Christin Piledahl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har i mars löst lånet på 277 230 kr.

Sedan IMD infördes 2023, har föreningens elförbrukning minskat med ca 100 000 kWh.

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 2024-02-12.

Underhåll under året:

Tvåårsbesiktning av stambyte med badrumsrenovering utförd 2023-12-07. Vid besiktningen konstaterade man fel som har avhjälpats av entreprenören 2024-01-22.

Elbesiktning av fastigheten ute och inne har utförts. Elbesiktning av lägenheterna är lägenhetsinnehavarnas ansvar.

Byte av elektroniken (reglercentralerna) för ventilationsfläktarna 4 st.

Spolning av dagvattenledningarna vid östra källartrappan, samt borttagning av felkopplat aquadrän vid östra källartrappan.

Ändrat lutningen av gången vid östra källartrappan så regnvatten rinner bort från fastigheten.
Tillsyn av skyddsrum, redovisat till MSB.

Påbörjat projektering av byte tak, fönster, fyra entréportar och montering av tak över östra källardörren.
Projektet kommer till större delen finansieras med nya lån.

Tidigare utfört underhåll:

Årtal	Åtgärd
2023	Införande av IMD gällande värme i lägenheterna.
2023	Byte av undermätare för el, med fjärravläsning i samtliga lägenheter och uthyrningslokal.
2023	Målning av plank och pergola. Lagning av sprickor i fundamenten under balkongerna.
2023	Utökning av antalet parkeringsplatser med en plats, totalt 17 st.
2022	Målning av linjerna på parkering och montering ny numrering för p-platserna.
2022	Byte skadat virke på pergola.
2022	Delat ut brandvarnare till samtliga lägenheter och uthyrningslokalen.
2022	Montering av rörelsevakt för belysning i tvättstuga och torkrum.
2021	Utfört stambyte med badrumsrenovering.
2021	Utfört renovering av tvättstuga, mangelrum, styrelserum och fritidslokal.
2021	Byte av elinstallationer i källaren.
2021	Byte av badrumsfönster i gavellägenheterna 6 st.
2021	OVK kontroll genomförd.
2020	Byte av torktumlare i tvättstugan och renovering av sophus med byte av dörrar.
2019	Renovering och putsning av grunden samt reparation och målning av samtliga fundament under balkongerna.
2019	Byte av tappvattenledning in i fastigheten och byte av ventilationsfläkt i trappa B.
2018	Renovering av spillvattenledningar i källaren.
2014	Målning av fönster.
2014-2015	Byte av tappvattenledningar.
2012	Byte av tappvattenledningar.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tak, fönster, fyra entréportar samt montering av tak över östra källardörren.
2028	Målning av trapphus enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	307	248	222	159	177
Skuldsättning, kr/kvm	4 622	4 851	4 922	5 052	792
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 856	5 097	5 172	5 308	832
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	1
Energikostnad, kr/kvm	265	338	275	218	225
Årsavgifter, kr/kvm	1 071	1 022	829	805	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	87	92	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 056	1 119	862	828	742
Nettoomsättning, tkr	2 431	2 326	1 981	1 902	1 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	202	176	104	118	-33
Soliditet, %	26	24	24	20	60

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

Årsavgifter, kr/kvm för år 2022 och tidigare avser andelstalsfördelad årsavgift.

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	239 000	0	0	239 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 375 670	0	12 051	1 387 721
S:a bundet eget kapital, kr	1 614 670	0	12 051	1 626 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 000 280	176 309	-12 051	2 164 538
Årets resultat, kr	176 309	-176 309	202 428	202 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 176 589	0	190 377	2 366 966
S:a eget kapital, kr	3 791 259	0	202 428	3 993 687

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 949 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	2 176 589
Årets resultat, kr	202 428
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 949
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 366 966

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 366 966

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31 2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 430 618	2 326 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	249 404
Summa Rörelseintäkter		2 430 618	2 575 889

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 360 732	-1 574 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 938	-112 111
Personalkostnader	Not 6	-153 182	-125 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-383 133	-383 133
Summa Rörelsekostnader		-1 971 985	-2 194 734

Rörelseresultat

458 633 381 154

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 109	5 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	-275 314	-210 025
Summa Finansiella poster	-256 205	-204 845

Resultat efter finansiella poster

202 428 176 309

Resultat före skatt

202 428 176 309

Årets resultat

202 428 176 309

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 874 828	14 257 961
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	62 500	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 937 328	14 257 961

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

13 937 828 14 258 461

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		311	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	29 149	29 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 287	71 561
Summa Kortfristiga fordringar		105 747	100 595

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		800 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	295 420	567 130
Summa Kassa och bank		295 420	567 130

Summa Omsättningstillgångar

1 201 167 1 267 725

Summa Tillgångar

15 138 994 15 526 186



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	239 000	239 000
Fond för yttre underhåll	1 387 721	1 375 670
Summa Bundet eget kapital	1 626 721	1 614 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 164 538	2 000 280
Årets resultat	202 428	176 309
Summa Fritt eget kapital	2 366 966	2 176 589

Summa Eget kapital	3 993 687	3 791 259
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 785 000	7 505 000
Summa Långfristiga skulder		5 785 000	7 505 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 850 000	3 657 230
Leverantörsskulder		146 233	196 236
Skatteskulder	Not 16	5 934	8 126
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 697	6 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	348 444	362 205
Summa Kortfristiga skulder		5 360 308	4 229 927

Summa Skulder		11 145 308	11 734 927
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		15 138 994	15 526 186
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	458 633	381 154
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 133	383 133
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	383 133	383 133
Erhållen ränta	16 964	2 932
Erlagd ränta	-268 704	-202 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	590 026	564 647
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 400	2 677
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 000	145 991
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-71 400	148 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 627	713 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-62 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-527 230	-164 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-527 230	-164 100
Årets kassaflöde	-71 103	549 215
Likvida medel vid årets början	1 169 405	620 191
Likvida medel vid årets slut	1 098 302	1 169 405



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 173 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 997 136	1 997 136
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	348 176	0
	Hyror lokaler	52 774	53 514
	Hyror garage och parkeringsplatser	20 600	20 300
	Hyror förbrukningsbaserad	0	241 997
	Övriga primära intäkter	12 132	14 038
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 430 818	2 326 985
	Hyresbortfall	-200	-500
	<i>Summa</i>	-200	-500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 430 618	2 326 485

I årsavgifter ingår el, uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. I årsavgifter ingående ersättning för el och uppvärmning debiteras enligt förbrukning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	249 404
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	249 404

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-171 377	-168 036
	Snö och halk-bekämpning	-7 094	-7 000
	Reparationer	-131 990	-72 135
	Planerat underhåll	-119 949	-250 709
	El	-363 242	-576 336
	Uppvärmning	-81 119	-62 829
	Vatten	-164 912	-138 158
	Sophämtning	-40 476	-34 833
	Fastighetsförsäkring	-28 869	-25 900
	Kabel-TV och bredband	-62 008	-61 676
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 400	-58 924
	Förvaltningsavtalskostnader	-129 297	-117 495
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 360 732	-1 574 030

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-19 796	-27 038
	Extern revision	-13 250	-11 500
	Konsultkostnader	-13 125	-45 312
	Medlemsavgifter	-19 963	-19 462
	Föreningsverksamhet	-1 125	-200
	Övriga förvaltningskostnader	-7 678	-8 599
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 938	-112 111
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 100	-22 500
	Revisionsarvode	-2 350	-2 350
	Övriga arvoden	-94 487	-77 112
	Löner och övriga ersättningar	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-16 213	-13 703
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-7 431	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 182	-125 459
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-322 873	-322 873
	Avskrivning på markanläggning	-60 260	-60 260
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-383 133	-383 133

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 847 389	15 847 389
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 500	193 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 807 787	1 807 787
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 848 676	17 848 676
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 590 715	-3 207 581
	Årets avskrivningar	-383 133	-383 133
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 973 848	-3 590 715
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 874 828	14 257 961
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	172 000	172 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	23 972 000	23 972 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 798 180	11 798 180
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 798 180	11 798 180
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	62 500	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	62 500	0
	Avser takbyte, fönsterbyte, fyra nya entréportar och tak över östra källardörren. Projektet beräknas starta i augusti 2025. Kostnaden är beräknad till ca 6 000 000 kr och nyttjandeperioden till 50 år.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 882	2 275
	Övriga fordringar	26 267	26 759
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	29 149	29 034

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	7 415	6 625
Upplupna ränteintäkter	4 393	2 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 479	62 688
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	76 287	71 561

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	800 000	600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	800 000	600 000

Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Sparbanken Skåne	295 420	567 130
<i>Summa Kassa och bank</i>	295 420	567 130

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,07%	2025-04-30	4 700 000	100 000
Stadshypotek AB	4,09%	2026-04-30	2 805 000	60 000
Stadshypotek AB	3,77%	2026-03-30	1 250 000	50 000
Stadshypotek AB	4,04%	2026-04-30	1 880 000	40 000
			10 635 000	250 000

Långfristig del	5 785 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 700 000
Kortfristig del	4 850 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder	5 934	8 126
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 934	8 126

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

5 872

2 306

Inre fond

3 824

3 824

Summa Övriga skulder

9 697

6 131

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

209 192

191 368

Upplupna räntekostnader

27 932

21 322

Övriga upplupna kostnader

111 320

149 515

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

348 444

362 205

Not 19	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

Fastigo garantibelopp för år 2024 är 1 757 kr och garantibelopp för år 2023 är 1 362 kr.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häggen i Ystad, org.nr. 748000-2562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häggen i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Häggen i Ystad för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Häggen i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:11:37



ANN-CHRISTIN PILED AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:03:53



HARALD BRUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:59:59



BIRGIT JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:02:20



FREDRIK BODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 06:47:09



ELIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:03:30



MAJ-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:58:01



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:52:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Häggen i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAJ-BRITT OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 08:04:06



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:52:14



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.