



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Håljuteberget i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Häljuteberget i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0701 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A HÄLJUTEBERGET 1	1954-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	förråd	66
14	garageplatser	269
107	p-platser	0
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 562
Totalt 280 objekt		7 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 78 st 2 rok, 21 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Bloom	Ordförande
Lars Andersson	Ledamot
Anders Olausson	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
David Olsson	Ledamot
Erich Raupach	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Bloom, Lars Andersson och David Olsson

Firman tecknas två i förening av Lars Andersson, Lars Johansson och Alexander Bloom.

Revisorer har varit: Bo Helgesson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnar Skoglycke, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21. På stämman deltog 22 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar. 2 beslut normal stadgar

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-22. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar. 1 beslut normal stadgar

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-04. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar. 2 beslut stadgar med anpassning, gick ej igenom hos bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3,8%.

En förändring av årsavgiften med +1,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Heltäckande branddetektering i samtliga källarkorridorer samt tvättstugor.

Åtgärder med VVC som bidragit till en nu fungerande varmvattencirkulation i hela fastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1996 Stamreovering
- 2004 Omdragning av el

- 2007 Inglasning av balkonger
- 2015-2018 Ny lekplats, sophus, ny asfalt och utökning av p-platser
- 2018 Stamspolning
- 2019 Relining
- 2020 Fönsterbyte inklusive fönsterbalkar och fasadrenovering
- 2020 Tilläggsisolering vindar och komplettering brandskydd på vind
- 2020 Dagvattenspolning
- 2020 Renovering tak inklusive rengöring och rivning skorsten
- 2020 Byte av entré- och källardörrar och garageportar
- 2020 Igensättning sopnedkast
- 2020 Installation av passagesystem inklusive tvättstugebokning
- 2022 Individuell mätning och debitering av el
- 2022 Byte av radiatorventiler

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

- Nytt vicevärdskontor och övernattningslägenhet.
- Analys av möjliga energibesparingar i fastighet. Exempelvis ändring i torkrum samt tvättstugor.
- Konvertering av belysningen till LED i resterande delar av fastigheten.
- Abonnentcentral fjärrvärme samt Cirkulationspump värme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 23 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	318	226	221	162
Skuldsättning, kr/kvm	4 788	5 593	5 712	5 843
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 957	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	322	205	179	167
Årsavgifter, kr/kvm	1 271	724	695	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 341	863	779	781
Nettoomsättning, tkr	10 490	6 343	5 889	5 906
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	184	108	216
Soliditet, %	17	16	15	15

2023/2024 är ett förlängt år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader till kreditinstitutet, och en pågående investering som avslogs.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 869 797 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 318 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	242 159	0	0	242 159
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 879 472	0	189 114	8 068 586
S:a bundet eget kapital, kr	8 121 631	0	189 114	8 310 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-128 365	184 332	-189 114	-133 147
Årets resultat, kr	184 332	-184 332	-66 658	-66 658
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	55 967	0	-255 772	-199 805
S:a eget kapital, kr	8 177 598	0	-66 658	8 110 940

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 616 500 kr samt ianspråktagande skett med 427 386 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	55 967
Årets resultat, kr	-66 658
Reservation till underhållsfond, kr	-616 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	427 386
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-199 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-199 805

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



RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 490 073	6 343 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 953	179 574
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 591 026	6 522 760
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 886 106	-3 611 780
Underhåll enligt plan	Not 5	-427 386	-36 364
Övriga externa kostnader	Not 6	-604 138	-429 821
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-553 288	-348 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 153 579	-1 485 664
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 624 496	-5 911 958
RÖRELSERESULTAT		966 530	610 802
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		265 270	69 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 295 914	-495 886
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 545	-385
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 033 189	-426 470
ÅRETS RESULTAT		-66 658	184 332

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-66 658	184 332
Reservering till fond för yttre underhåll	-616 500	-480 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	427 386	36 364
Överföring till balanserat resultat	-255 772	-259 304

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 505 406	45 634 172
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	97 246
Summa materiella anläggningstillgångar		43 505 406	45 731 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 505 906	45 731 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 052
Avräkningskonto HSB		1 251 926	894 694
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	223 381	77 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	382 699	160 627
Summa kortfristiga fordringar		1 858 006	1 134 694
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	4 900 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	4 900 000
Summa omsättningstillgångar		3 858 006	6 034 694
SUMMA TILLGÅNGAR		47 363 911	51 766 612



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	242 159	242 159
Fond för yttre underhåll	8 068 586	7 879 472
Summa bundet eget kapital	8 310 745	8 121 631
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-133 148	-128 365
Årets resultat	-66 658	184 332
Summa ansamlad förlust	-199 806	55 966
Summa eget kapital	8 110 939	8 177 597
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 850 000
Summa långfristiga skulder	9 850 000	37 304 946
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	27 899 946	4 990 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	165 619
Leverantörsskulder	545 251	238 747
Aktuell skatteskuld	Not 18	-10 295
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	789 006
Summa kortfristiga skulder	29 402 972	6 284 069
Summa skulder	39 252 972	43 589 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 363 911	51 766 612



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	967 873	610 802
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 153 579	1 485 664
Övriga poster	0	0
	<u>3 121 452</u>	<u>2 096 466</u>
Erhållen ränta	265 270	69 801
Erlagd ränta	-1 295 914	-495 886
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 545	-385
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 088 263</u>	<u>1 669 996</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-366 080	-100 376
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	147 614	120 629
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 869 797</u>	<u>1 690 250</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	72 434	-244 133
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>72 434</u>	<u>-244 133</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 485 000	-940 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 485 000</u>	<u>-940 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 542 769	506 117
Likvida medel vid årets början	5 794 694	5 288 577
Likvida medel vid årets slut	<u>3 251 926</u>	<u>5 794 694</u>
	-2 542 768	506 117

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 955 612	5 475 744
Hysesintäkt lokaler	29 744	18 940
Hysesintäkt garage och bilplatser	582 359	364 340
Årsavgift el	428 203	250 251
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	308 610	205 875
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	20 176	8 370
Övriga intäkter i verksamheten	53 786	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 101	2 155
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-5 428	2 383
Övriga fakturerade kostnader	100	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	105 810	15 128
	10 490 073	6 343 186
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	175 000
Bidrag	100 953	0
Övrigt	0	4 574
	100 953	179 574
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 039 618	-208 404
El	-642 552	-427 579
Uppvärmning	-1 268 295	-769 234
Vatten	-628 512	-356 545
Renhållning	-118 946	-80 002
Bevakningskostnader	-48 015	-28 954
TV, bredband, iptelefoni	-320 054	-211 097
Obligatoriska besiktningar	0	-14 350
Serviceavtal	-58 084	-64 670
Förvaltningskostnader	-1 385 929	-1 055 841
Försäkringar	-113 368	-62 841
Fastighetsskatt	-221 278	-206 038
Övriga driftskostnader	-41 454	-126 226
	-5 886 106	-3 611 780
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-427 386	-36 364
	-427 386	-36 364
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 401	-13 344
Övriga förvaltningskostnader	-475 919	-315 199
Föreningsverksamhet	-1 452	-259
Kontorsutrustning och -material	-2 767	-5 834
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 017	-2 948
Konsulter	0	-6 250
Förbrukningsinventarier	0	-17 841
Medlemsavgifter HSB	-99 892	-55 149
Stämma och styrelse	-4 691	-12 997
	-604 138	-429 821

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-182 992	-96 529
Vicevärdsarvode	0	-38 977
Övriga arvoden	-245 877	-131 625
Övriga personalkostnader	-633	-420
Revisionsarvode	-3 918	-3 841
Sociala avgifter	-119 868	-76 937
* Personal kostnader är utbet för förlängt bokslutsår.	-553 288	-348 329
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 992 176	-1 379 144
Markanläggningar	-161 403	-106 520
	-2 153 579	-1 485 664
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-2 545	-385
	-2 545	-385

2024-12-31

2023-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 278 102	66 996 985
Omklassificering	97 246	0
Årets investering byggnader	-97 246	281 117
Ingående anskaffningsvärde mark	290 400	290 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 917 733	1 917 733
Årets investering markanläggning	24 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 511 048	69 486 235

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-23 221 948	-21 860 920
Årets avskrivningar byggnader	-1 992 176	-1 361 027
Ingående avskrivningar markanläggningar	-630 115	-505 479
Årets avskrivningar markanläggningar	-161 403	-124 637
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 005 642	-23 852 063

Utgående redovisat värde

43 505 406 45 634 172

Redovisade värden byggnader	42 063 978	44 056 155
Redovisade värden mark	290 400	290 400
Redovisade värden markanläggningar	1 151 027	1 287 617

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1954	58 000 000	28 000 000	86 000 000	86 000 000
Lokaler	1954	457 000	201 000	658 000	658 000
		58 457 000	28 201 000	86 658 000	86 658 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-06-30
Fastighetsinteckning	42 520 000	42 520 000
varav i eget förvar	3 041 000	3 041 000
Summa ställda säkerheter	45 561 000	45 561 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	97 246	134 230
Omklassificering till Byggnader och mark	-97 246	-36 984
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	97 246

Planering för ombyggnad till fler bostadsrätter, blev avslag på bygglov.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	223 381	29 960
Övriga kortfristiga fordringar	0	47 361
	223 381	77 321

2024-12-31

2023-06-30

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

382 699

160 627

382 699160 627**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	3 800 000
Placering HSB 6 mån	1,90%	2025-07-18	1 000 000	1 100 000
Placering HSB 6 mån	1,90%	2025-07-18	1 000 000	0
			<u>2 000 000</u>	<u>4 900 000</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,30%	2025-03-03	5 177 464	0
Nordea Hypotek AB	2,76%	2025-12-29	7 740 000	350 000
Nordea Hypotek AB	0,80%	2025-12-17	10 582 482	350 000
Stadshypotek AB	1,10%	2026-09-30	5 100 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,98%	2026-04-24	5 150 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2025-01-28	4 000 000	0
			<u>37 749 946</u>	<u>1 100 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

27 499 946

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

27 899 946

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

32 249 946

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

195 252

199 575

Uttag

-29 633-4 323**165 619****195 252****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

-10 295

22 648

-10 295**22 648****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdesskatt

13 445

0

Övriga kortfristiga skulder

03 958**13 445****3 958**

2024-12-31

2023-06-30

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	51 979	109 491
Förutbetalda årsavgifter och hyror	587 010	595 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 017	128 448
	789 006	833 464

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Uddevalla 8 / 5 2025


Alexander Bloom


Lars Johansson


Anders Olausson


Lars Andersson


David Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-05-14


Bo Helgersson
Revisor vald av föreningsstämman


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Håljuteberget i Uddevalla, org.nr. 758500-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Håljuteberget i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Håljuteberget i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31 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 revisionssed 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.

Uddevalla den 8 / 5 2025



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

14/5 2025



Bo Helgesson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.