



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-05.

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
139	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7562
107	p-platser	0
14	garageplatser	269
Totalt 260 objekt		7831

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
Lars Johansson	Ledamot
Johan Schewenius	Ledamot
David Olsson	Ledamot
Erich Raupach	Suppleant
Anders Olausson	HSB Ledamot
Camilla Thelin	HSB Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexander Bloom, Lars Johansson, Johan Schewenius och Erich Raupach.

Firmatecknare har varit: Lars Johansson, Johan Schewenius, David Olsson och Alexander Bloom, två i förening.

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 2022-12-05. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7,7% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-04-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Reviderad Branddokumentation och komplettering/utbyte av brandskyddsutrustning i samtliga källarkorridorer, tvättstugor, torkrum och diverse andra lokaler.
- Utökning av antalet laddstationer för elbil, det finns nu totalt 4 st på vårt område.
- Konvertering av belysningen utanför och i trapphusen till LED.
- Förbättringar utemiljö vid lekplats.
- Ett lån på 9 450 000 kr omplaceras i maj 2023 till Swedbank. Lånet fördelades på två lån varav det ena löper med 90 dagars ränta och det andra lånet bands på 3 år med en ränta på 3,98%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1996 Stamrenovering
- 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:

- Förändring lokaler. Två lägenheter, nytt vicevärdskontor och övernattningslägenhet.
- Byte av VVC-pump.
- Analys av möjliga energibesparingar i fastighet. Exempelvis ändring i torkrum.
- Konvertering av belysningen till LED i resterande delar av fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	226	221	162	261	280
Skuldsättning, kr/kvm	5 593	5 712	5 843	5 978	3 166
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	5
Energikostnad, kr/kvm	205	179	167	185	185
Driftskostnad, kr/kvm	478	449	435	419	520
Årsavgifter, kr/kvm	724	695	695	695	695
Totala intäkter, kr/kvm	863	779	781	770	862
Nettoomsättning, tkr	6 343	5 889	5 906	5 827	5 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	108	216	970	1 197
Soliditet, %	16	15	15	14	21

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



Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	7 435 836	0	443 636	7 879 472
S:a bundet eget kapital, kr	7 677 995	0	443 636	8 121 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	207 562	107 709	-443 636	-128 365
Årets resultat, kr	107 709	-107 709	184 332	184 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	315 271	0	-259 304	55 967
S:a eget kapital, kr	7 993 266	0	184 332	8 177 598

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 364 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	315 271
Årets resultat, kr	184 332
Reservation till underhållsfond, kr	-480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 364
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	55 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	55 967

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



RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 343 186	5 888 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 574	11 156
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 522 760	5 899 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 611 780	-2 955 220
Underhåll enligt plan	Not 5	-36 364	-55 772
Övriga externa kostnader	Not 6	-429 821	-444 242
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-348 329	-430 838
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 485 664	-1 510 800
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 911 958	-5 396 871
RÖRELSERESULTAT		610 802	503 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 801	26 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 886	-421 672
Övriga finansiella poster	Not 9	-385	-560
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-426 470	-395 299
ÅRETS RESULTAT		184 332	107 709

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	184 332	107 709
Reservering till fond för yttre underhåll	-480 000	-480 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	36 364	55 772
Överföring till balanserat resultat	-259 304	-316 519

P

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 634 172	46 838 719
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	97 246	134 230
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 731 418</u>	<u>46 972 949</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 731 918</u>	<u>46 973 449</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 052	1 408
Avräkningskonto HSB		894 694	1 288 577
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	77 321	10 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	160 627	127 747
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 134 694</u>	<u>1 428 202</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 900 000	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 900 000</u>	<u>4 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 034 694</u>	<u>5 428 202</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 766 612</u>	<u>52 401 651</u>

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 159	242 159
Fond för yttre underhåll		7 879 472	7 435 836
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 121 631	7 677 995
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-128 365	207 562
Årets resultat		184 332	107 709
<i>Summa fritt eget kapital</i>		55 966	315 271
Summa eget kapital		8 177 597	7 993 265
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	37 304 946	32 844 946
<i>Summa långfristiga skulder</i>		37 304 946	32 844 946
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 990 000	10 390 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	195 252	199 575
Leverantörsskulder		238 747	232 391
Aktuell skatteskuld	Not 19	22 648	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 958	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	833 464	741 474
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 284 069	11 563 440
Summa skulder		43 589 015	44 408 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 766 612	52 401 651

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	610 802	503 008
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 485 664	1 510 800
Övriga poster	0	0
	2 096 466	2 013 808
Erhållen ränta	69 801	26 933
Erlagd ränta	-495 886	-421 672
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-385	-560
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 669 996	1 618 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 376	25 366
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	120 629	113 664
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 690 250	1 757 539
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-244 133	-168 375
Investeringar i maskiner/inventarier	0	49 938
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-244 133	-118 437
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-940 000	-990 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-940 000	-990 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	506 117	649 102
Likvida medel vid årets början	5 288 577	4 639 476
Likvida medel vid årets slut	5 794 694	5 288 578
	506 117	649 102

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 475 744	5 265 120
Hysesintäkt lokaler	18 940	23 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	364 340	364 240
Konsumtionsavgift el	258 621	6 587
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	205 875	205 740
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 155	7 940
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 383	15 556
Övriga fakturerade kostnader	0	300
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 128	0
	6 343 186	5 888 723
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Fastighetsförsäkring ersättning	175 000	0
Återbäring fastighetsförsäkring	4 574	3 439
Återbetalning FORA - avser år 2004-2008	0	7 717
	179 574	11 156
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-208 404	-154 512
El	-427 579	-255 992
Uppvärmning	-769 234	-770 744
Vatten	-356 545	-326 444
Renhållning	-80 002	-79 130
Bevakningskostnader	-28 954	-26 888
TV, bredband, iptelefoni	-211 097	-202 621
Obligatoriska besiktningar	-14 350	0
Serviceavtal	-64 670	-2 976
Förvaltningskostnader	-1 055 841	-854 861
Försäkringar	-62 841	-66 013
Fastighetsskatt	-206 038	-199 493
Övriga driftkostnader	-126 226	-15 546
	-3 611 780	-2 955 220
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-55 772
Underhåll övrigt	-36 364	0
	-36 364	-55 772
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 344	-15 785
Övriga förvaltningskostnader	-315 199	-296 516
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-241
Kostnader överlåtelse och pant	0	-16 760
Föreningsverksamhet	-259	-297
Kontorsutrustning och -material	-5 834	-8 461
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 948	-7 811
Konsulter	-6 250	-32 844
Förbrukningsinventarier	-17 841	-6 129
Medlemsavgifter HSB	-55 149	-45 700
Stämna och styrelse	-12 997	-13 698
	-429 821	-444 242
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-96 529	-172 563
Vicevärdsarvode	-38 977	-38 977
Övriga arvoden	-131 625	-117 500
Övriga personalkostnader	-420	-23 676
Revisionsarvode	-3 841	-3 841
Sociala avgifter	-76 937	-74 281
	-348 329	-430 838
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 379 144	-1 404 280
Markanläggningar	-106 520	-106 520
	-1 485 664	-1 510 800
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-385	-560
	-385	-560

EP

2023-06-30 2022-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 996 985	66 962 840
Årets investering byggnader	281 117	34 145
Ingående anskaffningsvärde mark	290 400	290 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 917 733	1 867 795
Omföring från teknisk installation	0	49 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 486 235	69 205 118

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 860 920	-20 456 640
Årets avskrivningar byggnader	-1 361 027	-1 404 280
Ingående avskrivningar markanläggningar	-505 479	-378 983
Årets avskrivningar markanläggningar	-124 637	-106 520
Omföring från teknisk installation	0	-19 976
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 852 063	-22 366 399

Utgående redovisat värde

45 634 172 46 838 719

Redovisade värden byggnader

44 056 155 45 136 065

Redovisade värden mark

290 400 290 400

Redovisade värden markanläggningar

1 287 617 1 412 254

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Häljuteberget I

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
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

2023-06-30 2022-06-30

Fastighetsinteckning

42 520 000 45 561 000

varav i eget förvar

3 041 000 0

Summa ställda säkerheter

45 561 000 45 561 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	13 375	63 313
Omföring till markanläggning	0	-49 938
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	13 375	13 375

Ingående avskrivningar

-13 375 -33 351

Omföring till markanläggning

0 19 976

Utgående avskrivningar

-13 375 -13 375

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	134 230	0
Årets Investering	0	134 230
Omklassificering till Byggnader och mark	-36 984	0
	97 246	134 230
Ombyggnad lokaler till lägenheter	47 621	38 058
Individuell elmätning		96 172
Elbilsaddare	49 625	
Utgående värde pågående nyanläggningar	97 246	134 230

Pågående nyanläggningar avser ombyggnation av lokaler till lägenheter och elbilsaddare.

Ombyggnationen planeras att genomföras 2023/2024 och elbilsaddare är klart, men föreningen inväntar bidrag.



2023-06-30 2022-06-30

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

29 960 1 734

Övrig skattefordran

0 8 735

Övriga kortfristiga fordringar

47 361	0
77 321	10 469

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

0 29 890

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0 50 669

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

160 627	47 189
160 627	127 747

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-09-10	3 800 000	0
Placering HSB 6 mån	3,10%	2023-11-01	500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2023-09-10	600 000	3 500 000
Placering HSB 1 mån			0	500 000
			4 900 000	4 000 000

Not 17 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	0,80%	2025-12-17	11 107 482	350 000
Stadshypotek AB	1,10%	2026-09-30	5 400 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	0,87%	2024-09-25	11 160 000	240 000
Swedbank Hypotek AB	3,98%	2026-04-24	5 450 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,98%	2023-07-28	4 000 000	0
			42 294 946	990 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 304 946

Nästa års amortering av långfristig skuld

990 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 990 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

37 344 946

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

199 575 2 023 048

Uttag

-4 323	-3 473
195 252	199 575

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

22 648	0
22 648	0

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

3 958	0
3 958	0

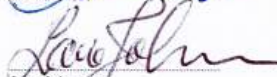
P

2023-06-30 2022-06-30

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	72 875
Upplupna sociala avgifter	0	22 897
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	72 857
Upplupna räntekostnader	109 491	30 856
Upplupen revision	0	15 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	595 525	507 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 448	18 681
	833 464	741 474

Uddevalla 12 / 11 2023


Alexander Bloom
David Olsson
Johan Schewenius
Lars Andersson
Lars Johansson
Anders Olausson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-11-17

Bo Helgesson
Revisor vald av föreningsstämmanEmil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Häljuteberget i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, 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 Bostadsrättsföreningen Häljuteberget i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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:

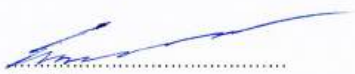
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uddevalla den 17/11 2023



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.