



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Håstavillorna | Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4202 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åvik 26:10	1979-09-11	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5601
47	garageplatser	630
60	p-platser	0
Totalt 201 objekt		6231

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 52 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Monica Mikaelsson - Törnblom	Ordförande
Lennart Persson	Ledamot
Birgitta Lundin	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot
Jenny Fredin	Ledamot
Linda Dahlström	Ledamot
Sandra Peters	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Monika Mikaelsson Törnblom, Birgitta Lundin, Sandra Peters och Jenny Fredin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Persson, Monica Mikaelsson Törnblom, Birgitta Lundin och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit: Greger Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tord Pihlström (sammankallande) och Diana Mård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar och 2 övriga närvarande. På stämman togs första beslutet om att anta HSBs normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-15.

En sommarfest där det bjöds på grillat och underhållning, festen var välbesökt och vädret var fantastiskt. Ett medlemsmöte hölls i december där det bjöds på smörgåstårter, lussebulle, glögg och kaffe. Styrelsen passade på att informera om arbetet som utförts på området under året.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Renovering av ytskick centraltvättstugan. Målning av fasad och tak på centraltvättstugan samt byte av diverse tvättutrustning. Omläggning av asfalt norra parkeringen samt en del av gäståarkeringen vid Ankargatan 7. Underhållsputsning av anlekplatsutrustning.kargatan 17 och 29. Påbörjat utbyte av
2019	10 st nya motorvärmplatser vid Ankargatan 30-31. Nytt betalsätt för gästparkering via Securitas. Inköp av projektorduk till samlingslokalen. Genomgång av värme och ventilation i alla lägenheter Genomgång av trasiga/ hårda lister i alla lägenheter samt kontroll av dörrlistor i lägenheter med egna ytterdörrar. Byte av avfuktare i torkrummet i tvättstuga hus 6-8 Avverkning av halvdöda träd/ ej längre i skick att beskära samt stubbfräsning. Lekplatsen iordningsställd. Påbörjad tillverkning av fem nya bord med bänkar utomhus.
2020	Målat om sophuset. Byte av samtliga portar till trapphus, samt dörrar till lägenheter med egen ingång från gården. Installation av bergvärme i alla huskroppar. Nya kraftigare elserviser till flera av husen på området Målat/ renoverat vindskydden på innergården Byggt ett nytt fotbollsmål. Påbörjat borttagning av häckar som står mot garagen för att förhindra att väggarna blir ruttna. Besiktat alla tak för att få reda på vad som behöver åtgärdas. Avverkat några döda träd och stubbfräsning.
2021	Byte av ett antal defekta radiatorer i lägenheter i lägenheter Byggnation av 9 st postlådehus för brevlådor Byggt nytt staket kring lekparken Åtgärdat gräsytor och tagit bort vissa häckar Påbörjat asfaltering av gångvägar på innergården
2022	Asfaltering av vägar och gångvägar. Renoverat miljöhuset, samt ändrat handikappramp. Renoverat två trapphus Nya elmätare på hela området Reparerat elkabel utomhus för utomhusbelysning Brandsskyddsgenomgång av trapphus/vind och källare Genomgång av alla skyddsrum Gunga/ pallkragar för plantering och sandlåda till lekparken Borttagning av några rabatter vid husväggar En sommarfest för boende som bjöds på grillat och underhållning Ett medlemsmöte i December

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

Årtal	Ändamål
2023 - 2027	Renovera/ byta fönster Åtgärda anmärkningar efter takbesiktning Renovera garagen Renovera trapphus Genomföra underhållsspolning av avloppsstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	260	310	325	264	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 125	6 921	7 028	7 135	6 314
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 814	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	221	228	198	260	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 145	1 036	1 015	1 004	995
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 138	1 159	1 176	1 092	0
Nettoomsättning, tkr	6 890	6 494	6 585	6 117	6 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	-253	200	816	622	628
Soliditet, %	9	9	9	7	6

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -253 tkr och efter avsättning till /avlyft från underhållsfonden är resultatet 45 tkr. Kostnad för fastighetsskötsel har ökat med ca 137 tkr och räntekostnader har ökat med 165 tkr. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 6% from 2024-01-01 samt höjning av motorvärmare och garageplatser med 50 kr per plats och månad. Föreningen kommer att se över lånebilderna för att ev kunna sänka räntekostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	450 856	0	0	450 856
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	963 071	0	-297 174	665 897
S:a bundet eget kapital, kr	1 413 927	0	-297 174	1 116 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 556 783	200 167	497 340	3 054 124
Årets resultat, kr	200 167	-200 167	-452 760	-252 593
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 756 950	0	44 580	2 801 531
S:a eget kapital, kr	4 170 877	0	-252 594	3 918 284

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 448 000 kr samt ianspråktagande skett med 745 174 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	2 756 950
Årets resultat, kr	-252 593
Reservation till underhållsfond, kr	-448 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	745 174
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 801 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 801 531

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 890 292	6 493 549
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 890 292	6 493 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 447 063	-3 244 335
Underhåll enligt plan	Not 4	-745 174	-419 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 792	-567 332
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-97 844	-88 148
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 130 084	-1 118 847
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 936 956	-5 438 657
RÖRELSERESULTAT		953 336	1 054 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		103 352	25 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 308 137	-879 508
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 145	-1 100
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 205 930	-854 726
ÅRETS RESULTAT		-252 593	200 166

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	37 341 319	38 469 208
Inventarier och installationer	Not 10	1 646	3 840
Pågående nyanläggningar	Not 11	482 592	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>37 825 556</u>	<u>38 473 049</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 825 556</u>	<u>38 473 049</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 444	1 026
Avräkningskonto HSB		1 399 242	1 614 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	76 415	75 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	362 875	332 317
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 846 975</u>	<u>2 023 171</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 400	1 400
Bank	Not 14	3 946 620	3 845 684
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 948 020</u>	<u>3 847 084</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 794 996</u>	<u>5 870 255</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 620 551</u>	<u>44 343 304</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		450 856	450 856
Fond för yttre underhåll		665 897	963 071
Summa bundet eget kapital		1 116 753	1 413 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 054 124	2 556 784
Årets resultat		-252 593	200 166
Summa fritt eget kapital		2 801 531	2 756 950
Summa eget kapital		3 918 284	4 170 877
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 200 000	17 086 918
Summa långfristiga skulder		9 200 000	17 086 918
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		28 963 636	21 676 718
Medlemmarnas inre fond	Not 16	139 337	159 072
Leverantörsskulder		531 395	270 540
Aktuell skatteskuld	Not 17	26 637	16 584
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 297	13 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	830 966	948 848
Summa kortfristiga skulder		30 502 268	23 085 509
Summa skulder		39 702 268	40 172 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 620 551	44 343 304

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	953 336	1 054 892
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 130 084	1 118 847
	<u>2 083 420</u>	<u>2 173 739</u>
Erhållen ränta	103 352	25 882
Erlagd ränta	-1 338 460	-891 325
Övriga poster	-1 145	-1 100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>847 168</u>	<u>1 307 196</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 008	-61 342
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	160 164	10 230
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>968 323</u>	<u>1 256 085</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-482 592	-245 184
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-482 592</u>	<u>-245 184</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-114 268	410 901
Likvida medel vid årets början	5 461 530	5 050 630
Likvida medel vid årets slut	<u>5 347 262</u>	<u>5 461 530</u>
	<u>-114 268</u>	<u>410 901</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28 526 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	6 209 328	5 803 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	261 950	261 330
Hysesintäkt övrigt	4 560	7 240
Hysesrabatter	-6 480	-6 060
Konsumtionsavgift el	203 410	210 215
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	168 750	169 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 704	17 557
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 718	18 096
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 352	12 891
	6 890 292	6 493 549
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-349 033	-437 252
El	-1 087 908	-1 011 587
Vatten	-286 785	-267 867
Renhållning	-258 393	-247 037
TV, bredband, iptelefoni	-255 435	-255 767
Obligatoriska besiktningar	-8 688	-8 688
Serviceavtal	-75 592	-57 398
Förvaltningskostnader	-806 676	-657 103
Försäkringar	-108 822	-99 534
Fastighetsskatt	-168 225	-161 575
Övriga driftskostnader	-41 505	-40 529
	-3 447 063	-3 244 335
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-73 721	0
Underhåll stammar	-87 825	0
Underhåll tvättstuga	-99 375	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-109 140	0
Underhåll installationer	-167 199	-103 750
Underhåll huskropp utvändigt	-95 887	-316 245
Underhåll mark och utemiljö	-112 027	0
	-745 174	-419 995
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 625	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-380 390	-396 782
Kostnader överlåtelse och panter	-23 154	-18 582
Föreningsverksamhet	-23 604	-11 533
Konsulter	-32 390	-87 945
Förbrukningsinventarier	-2 429	-1 840
Medlemsavgifter HSB	-36 200	-35 900
	-516 792	-567 332

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-75 777	-64 400
Övriga arvoden	0	-4 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-19 067	-16 748
	<u>-97 844</u>	<u>-88 148</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-840 981	-829 743
Markanläggningar	-286 909	-286 909
Installationer och inventarier	-2 194	-2 194
	<u>-1 130 084</u>	<u>-1 118 847</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-1 145	-1 100
	<u>-1 145</u>	<u>-1 100</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 688 037	43 442 853
Årets investering byggnader - uppgrader av IMD	0	245 184
Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 607 267	8 607 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 350 804	52 350 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 427 323	-12 597 580
Årets avskrivningar byggnader	-840 981	-829 743
Ingående avskrivningar markanläggningar	-454 272	-167 364
Årets avskrivningar markanläggningar	-286 909	-286 909
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 009 485	-13 881 595

Utgående redovisat värde

37 341 319 38 469 208

Redovisade värden byggnader	29 419 733	30 260 714
Redovisade värden mark	55 500	55 500
Redovisade värden markanläggningar	7 866 086	8 152 995

Fastighetsbeteckning: ÅVIK 26:10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	46 000 000	9 800 000	55 800 000	55 800 000
Lokaler		758 000	969 000	1 727 000	1 727 000
		46 758 000	10 769 000	57 527 000	57 527 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	29 577 000	29 577 000
Kommunalborgen finns för lånen i SBAB	10 825 000	10 825 000
Summa ställda säkerheter	40 402 000	40 402 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	72 645	72 645
Utgående anskaffningsvärden	72 645	72 645

Ingående avskrivningar	-68 805	-66 611
Årets avskrivningar	-2 194	-2 194
Utgående avskrivningar	-70 999	-68 805

Utgående redovisat värde

1 646 3 840

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering - fasadmålning och puts	482 592	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	482 592	0

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	76 415	14 464
Övriga kortfristiga fordringar	0	60 918
	76 415	75 382

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	124 582	108 822
Förutbetald Securitas	1 999	1 815
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 193	61 945
Förutbetald administration	167 964	159 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 138	0
	362 875	332 316

Not 14 BANK

SBAB	3 946 620	3 845 684
	3 946 620	3 845 684

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		5,57%	2024-01-12	8 050 000	75 000
SBAB		5,84%	2024-11-22	2 525 000	175 000
Swedbank		1,78%	2026-11-25	5 000 000	0
Swedbank		5,81%	rörlig	4 388 359	100 000
Swedbank		2,08%	2025-01-25	7 686 918	50 000
Swedbank		6,04%	rörlig	6 113 359	0
Swedbank		1,53%	2030-10-25	4 400 000	200 000
				38 163 636	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 600 000
Lån som ska konverteras inom ett år 28 363 636
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **28 963 636**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 163 636
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	159 072	159 072
Uttag	-19 735	0
	139 337	159 072

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 234	16 584
Slutskatteskuld föregående år	3 403	0
	26 637	16 584

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 544	0
Övriga kortfristiga skulder	5 753	13 747
	10 297	13 747

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	68 000	65 000
Upplupen HSB	9 701	89 406
Upplupna HomeSolution	0	30 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 304	149 314
Upplupna räntekostnader	43 305	73 628
Upplupen revision	17 000	13 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 106
Förutbetalda årsavgifter och hyror	530 565	522 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90	0
	830 965	948 848

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Lundin

.....
Jenny Fredin

.....
Lennart Persson

.....
Linda Dahlström

.....
Magnus Jonsson

.....
Monica Törnblom

.....
Sandra Peters

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

Revisor vald av föreningsstämman
Greger Hansson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Håstavillorna i Hudiksvall, org.nr. 716413-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Håstavillorna i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Håstavillorna i Hudiksvall för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Greger Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA TÖRNBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 12:30:11



BIRGITTA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 13:35:48



SANDRA PETERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 12:12:43



JENNY FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 13:58:31



LINDA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:41:01



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:21:55



LENNART PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:22:53



GREGER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:10:28



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:00:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GREGER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:11:31



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:56:36



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 star något i årsredovisningen.