



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2023-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Monica Mikaelsson-Törnblom	Ordförande	
Lennart Persson	Ledamot	
Diana Mård	Ledamot	2022-06-07
Birgitta Lundin	Ledamot	
Magnus Jonsson	Ledamot utsedd av HSB	
Tomas Persson	Ledamot	2022-06-07
Jenny Fredin	Ledamot	
Jenny Fredin	Suppleant	2022-06-07
Linda Dahlström	Ledamot	
Sandra Peters	Ledamot	
Agneta Wallner	Suppleant	2022-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Fredin, Lennart Persson och Linda Dahlström.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lennart Persson, Monica Mikaelsson-Törnblom, Birgitta Lundin och Magnus Jonsson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Styrelsen har haft 7 stycken styrelsemöten.

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
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
2021	Byte av ett antal defekta radiatorer i lägenheter i lägenheter Byggnation av 9 st postlådehus för brevlådor Byggt nytt staket kring lekparken Åtgärda gräsytor och tagit bort vissa häckar Påbörjat asfaltering av gångvägar på innergården
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 områden 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.
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.
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 gästparkeringen vid Ankargatan 7. Underhållsputsning av anlekplatsutrustning.kargatan 17 och 29. Påbörjat utbyte av

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 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	310	325	264	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 921	7 028	7 135	6 314	6 370
Räntekänslighet, %	7	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	228	198	260	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	579	614	565	631	552
Årsavgifter, kr/kvm	1 036	1 015	1 004	995	976
Totala intäkter, kr/kvm	1 159	1 176	1 092	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 494	6 585	6 117	6 116	5 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	200	816	622	628	403
Soliditet, %	9	9	7	6	5

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	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	1 042 066	0	-78 995	963 071
S:a bundet eget kapital, kr	1 492 922	0	-78 995	1 413 927
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 661 507	816 282	78 995	2 556 784
Årets resultat, kr	816 282	-816 282	200 167	200 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 477 789	0	279 162	2 756 951
S:a eget kapital, kr	3 970 711	0	200 167	4 170 878

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 419 995 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	2 477 789
Årets resultat, kr	200 167
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	419 995
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 756 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 756 951

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 493 549	6 585 379
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 493 549	6 585 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 244 335	-3 438 175
Underhåll enligt plan	Not 4	-419 995	-132 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-567 332	-476 002
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 148	-62 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 118 847	-872 060
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 438 657	-4 981 637
RÖRELSERESULTAT		1 054 892	1 603 742
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 882	13 161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 508	-799 522
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 100	-1 100
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-854 726	-787 461
ÅRETS RESULTAT		200 166	816 282

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 469 208	39 340 677
Inventarier och installationer	Not 10	3 840	6 034
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 473 049</u>	<u>39 346 711</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 473 049</u>	<u>39 346 711</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 026	3 914
Avräkningskonto HSB		1 614 446	1 229 041
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	75 382	19 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	332 317	324 275
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 023 171</u>	<u>1 576 425</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 400	1 400
Bank	Not 13	3 845 684	3 820 189
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 847 084</u>	<u>3 821 589</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 870 255</u>	<u>5 398 013</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 343 304</u>	<u>44 744 724</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		450 856	450 856
Fond för yttre underhåll		963 071	1 042 066
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 413 927	1 492 922
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 556 784	1 661 507
Årets resultat		200 166	816 282
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 756 950	2 477 789
Summa eget kapital		4 170 877	3 970 711
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 086 918	23 450 277
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 086 918	23 450 277
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		21 676 718	15 913 359
Medlemmarnas inre fond	Not 15	159 072	159 072
Leverantörsskulder		270 540	437 513
Aktuell skatteskuld	Not 16	16 584	15 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 747	16 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	948 848	781 646
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		23 085 509	17 323 736
Summa skulder		40 172 427	40 774 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 343 304	44 744 724

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 054 892	1 603 742
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 118 847	872 060
	<u>2 173 739</u>	<u>2 475 802</u>
Erhållen ränta	25 882	13 161
Erlagd ränta	-891 325	-799 522
Övriga poster	-1 100	-1 100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 307 196</u>	<u>1 688 342</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 342	4 097
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	10 230	-1 495 130
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 256 085</u>	<u>197 309</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-245 184	-1 566 096
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-245 184</u>	<u>-1 566 096</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	410 901	-1 968 787
Likvida medel vid årets början	5 050 630	7 019 417
Likvida medel vid årets slut	<u>5 461 530</u>	<u>5 050 630</u>
	410 901	-1 968 787

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 BFNAR 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: 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.

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	28 526 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 803 080	5 684 466
Hysesintäkt garage och bilplatser	261 330	253 662
Hysesintäkt övrigt	7 240	1 340
Hysesrabatter	-6 060	-600
Konsumtionsavgift el	210 215	220 564
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	169 200	169 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	17 557	16 978
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 096	21 179
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 891	218 590
	6 493 549	6 585 379
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-437 252	-849 365
Ventilationsrensning	0	-11 377
El	-1 011 587	-839 801
Vatten	-267 867	-270 620
Renhållning	-247 037	-211 011
TV, bredband, iptelefoni	-255 767	-255 620
Obligatoriska besiktningar	-8 688	0
Serviceavtal	-57 398	-46 480
Förvaltningskostnader	-657 103	-663 048
Försäkringar	-99 534	-94 903
Fastighetsskatt	-161 575	-143 800
Övriga driftskostnader	-40 529	-52 149
	-3 244 335	-3 438 175
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-103 750	0
Underhåll mark och utemiljö	-217 500	-132 500
Underhåll övrigt	-98 745	0
	-419 995	-132 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 750	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-396 782	-379 836
Kostnader överlåtelse och panter	-18 582	-21 661
Föreningsverksamhet	-11 533	0
Konsulter	-87 945	-22 931
Förbrukningsinventarier	-1 840	0
Medlemsavgifter HSB	-35 900	-32 200
	-567 332	-476 002

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 400	-45 600
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-16 748	-10 300
	-88 148	-62 900
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-829 743	-702 502
Markanläggningar	-286 909	-167 364
Installationer och inventarier	-2 194	-2 194
	-1 118 847	-872 060
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-1 100	-1 100
	-1 100	-1 100

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 442 853	40 320 927
Årets investering byggnader	245 184	3 121 926
Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 607 267	0
Årets investering markanläggningar	0	8 607 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 350 804	52 105 620

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 597 580	-11 895 078
Årets avskrivningar byggnader	-829 743	-702 502
Ingående avskrivningar markanläggningar	-167 364	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-286 909	-167 364
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 881 595	-12 764 943

Utgående redovisat värde

38 469 208 39 340 677

Redovisade värden byggnader	30 260 714	30 845 273
Redovisade värden mark	55 500	55 500
Redovisade värden markanläggningar	8 152 995	8 439 903

Fastighetsbeteckning: ÅVIK 26:10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	46 000 000	9 800 000	55 800 000	42 600 000
Lokaler		758 000	969 000	1 727 000	1 600 000
		46 758 000	10 769 000	57 527 000	44 200 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	29 577 000	29 577 000
Kommunallborgen finns för lånen i SBAB	10 825 000	11 075 000
Summa ställda säkerheter	40 402 000	40 652 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	72 645	72 645
Utgående anskaffningsvärden	72 645	72 645
Ingående avskrivningar	-66 611	-64 416
Årets avskrivningar	-2 194	-2 194
Utgående avskrivningar	-68 805	-66 611

Utgående redovisat värde

3 840 6 034

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	14 464	18 004
Övrig skattefordran	0	1 191
Övriga kortfristiga fordringar	60 918	0
	75 382	19 195

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	108 822	99 534
Förutbetalad Securitas	1 815	1 695
Förutbetalad kabel-TV och bredband	61 945	64 074
Förutbetalad HSB	159 734	158 972
	332 316	324 275

Not 13 BANK

SBAB	3 845 684	3 820 189
	3 845 684	3 820 189

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,02%	2023-11-22	2 700 000	175 000
SBAB		3,16%	2023-01-12	8 125 000	75 000
Swedbank		1,78%	2026-11-25	5 000 000	0
Swedbank		4,43%	2023-03-28	4 488 359	100 000
Swedbank		2,08%	2024-01-25	7 736 918	50 000
Swedbank		2,16%	2023-09-25	6 113 359	0
Swedbank		1,53%	2030-10-25	4 600 000	200 000
				38 763 636	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 086 918**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 21 426 718
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **21 676 718**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 763 636

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	159 072	180 631
Uttag	0	-21 559
	159 072	159 072

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	16 584	0
Slutskatteskuld föregående år	0	15 448
	16 584	15 448

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	2 386
Övriga kortfristiga skulder	13 747	14 312
	13 747	16 698

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	65 000	62 500
Upplupen HSB	89 406	11 455
Upplupna HomeSolution	30 000	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 314	136 829
Upplupna räntekostnader	73 628	85 445
Upplupen revision	13 500	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	5 106	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	522 894	465 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 875
	948 848	781 646

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 2022.

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 2022 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 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 brf Håstavillorna i Hudiksvall för räkenskapsåret 2022 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Greger Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-13 kl. 10:00:49



BIRGITTA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 10:54:23



SANDRA PETERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:32:58



JENNY FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 21:49:06



LINDA DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 18:22:24



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 18:23:24



LENNART PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:16:42



GREGER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 10:53:51



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:47:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-31 kl. 13:31:38



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:47:05



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.