



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 350 kr/kvm	 Investeringsbehov 60 kr/kvm	 Skuldsättning 12 004 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 208 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 933 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Häljenäs i Häljarp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
350 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på en hög nivå vilket ger föreningen en god grund för att hantera de närtida underhållsbehoven.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
60 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen och fastigheten är relativt nya ligger de större posterna fortfarande längre fram i tiden.

NYCKELTAL



Skuldsättning
12 004 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen ligger i normal nivå med hänsyn till föreningens ålder. Amortering fortsätter enligt långsiktig plan, för att bibehålla en förutsägbarhet för våra medlemmar.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
13 %

DEFINITION

I 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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänslighet ligger likt skuldsättningen relativt högt, men inom vad som kan anses normalt med hänsyn till föreningens ålder.

NYCKELTAL



Energikostnad
208 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad är rimlig i förhållande till riktvärden. Bostädernas frånluft-värmepumpar tillhandahåller en kostnadseffektiv värmekälla.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
933 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att den nuvarande årsavgiften ger goda underlag för en stabil ekonomi framöver. Med omteckningen av lånen färdigställd finns även en långsiktig förutsägbarhet för årsavgiften framöver.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Häljenäs i Häljarp med säte i Landskrona kommun org.nr. 769631-2797 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Landskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häljarp 17:12	2015-11-30	2016
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 024
5	p-platser	0
Totalt 37 objekt		2 024

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok och 16 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Landskrona Häljarp GA:6	G:A		3 / 4	Infart, Parkering och miljöhus
Landskrona Häljarp S:9	Samfällighet			Kommunikationsytor
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Greger Edberg	Ordförande	2023-06-23	2027-06-30
Lars-Åke Johansson	Ledamot	2024-06-07	2026-05-24
Mario Gersic	Ledamot	2023-06-26	2025-05-18
Cecilia Jansson	Ledamot	2021-01-14	2026-05-24
Thomas Persson	Ledamot	2024-06-07	2026-05-24
Sebastian Katra	Ledamot	2023-06-26	2027-06-30
Isabella Ridvall	Ledamot	2025-05-18	2027-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Johansson och Thomas Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Johansson och Greger Edberg.

Revisorer har varit: Kitt Christiansen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jenny Spjuth och Sara Rosendahl, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under våren hade vi vår traditionsenliga städdag, där vi gemensamt snyggade till utemiljön med ogräsrensning, gräsklippning med mera, och miljöhuset oljades. Vi har utöver detta förbättrat ordningen i miljöhuset, med nya hyllor för matavfallspåsarna, samt gjort plats för ett extra kärl för kartong.

Vi har tecknat om våra gemensamma lån och justerat fördelningen för dessa, för att få en mer förutsägbar ekonomi under de kommande 5 åren.

Under året har vi asfalterat våra parkeringsplatser, både på vår egen tomt och på samfälligheten vi delar med vår grannförening. I samband med detta har vi även lyckats lösgöra ett antal extra platser, som vi har öppnat upp för uthyrning till våra boende som extra platser för de som har behov av detta. Vi har även tagit fram nya ordningsregler för samfälligheten, tillsammans med vår grannförening.

Vi har jobbat med vår egenkontroll enligt uppdaterade krav från kommunen, och sett över våra rutiner kring detta.

Slutligen har vi lyckats hitta en ny lösning till förråd för föreningens gemensamma saker, som kommer att byggas under början av nästa år.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	350	354	330	292	308
Skuldsättning, kr/kvm	12 004	12 131	12 257	12 384	12 511
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 004	12 131	12 257	12 384	12 511
Räntekänslighet, %	13	14	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	208	218	175	147	154
Årsavgifter, kr/kvm	933	880	838	782	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	96	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	948	892	877	793	775
Nettoomsättning, tkr	1 912	1 790	1 702	1 597	1 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	320	355	257	308
Soliditet, %	54	53	53	52	52

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	28 198 000	0	0	28 198 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	695 736	0	100 060	795 796
S:a bundet eget kapital, kr	28 893 736	0	100 060	28 993 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-711 667	320 220	-100 060	-491 507
Årets resultat, kr	320 220	-320 220	5 624	5 624
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-391 447	0	-94 436	-485 883
S:a eget kapital, kr	28 502 289	0	5 624	28 507 913

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 940 kr i enlighet med föregående års disposition.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-491 507
Årets resultat, kr	5 624
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-485 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 699
Balanseras i ny räkning, kr	-229 184

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 912 456	1 796 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 647	9 334
Summa Rörelseintäkter		1 919 103	1 806 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 046 605	-789 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 888	-86 552
Personalkostnader	Not 6	-63 940	-35 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-295 307	-295 307
Summa Rörelsekostnader		-1 534 740	-1 207 141
Rörelseresultat		384 362	599 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 133	54 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-416 871	-333 625
Summa Finansiella poster		-378 738	-278 904
Resultat efter finansiella poster		5 624	320 220
Resultat före skatt		5 624	320 220
Årets resultat		5 624	320 220



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	50 683 381	50 978 688
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 683 381	50 978 688
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		50 683 881	50 979 188

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 568	1 230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	971 932	895 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	54 217	58 419
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 027 718	955 326
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 420 000	1 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 420 000	1 400 000
Summa Omsättningstillgångar		2 447 718	2 355 326
Summa Tillgångar		53 131 598	53 334 514



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 198 000	28 198 000
Fond för yttre underhåll	795 796	695 736
Summa Bundet eget kapital	28 993 796	28 893 736

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-491 507	-711 667
Årets resultat	5 624	320 220
Summa Ansamlad förlust	-485 882	-391 447

Summa Eget kapital	28 507 914	28 502 289
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 039 850	0
Summa Långfristiga skulder		24 039 850	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		256 424	24 552 698
Leverantörsskulder		68 345	29 186
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	15 089	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	243 977	250 341
Summa Kortfristiga skulder		583 835	24 832 225

Summa Skulder		24 623 685	24 832 225
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		53 131 598	53 334 514
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	384 362	599 124
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	295 307	295 307
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	295 307	295 307
Erhållen ränta	52 548	38 695
Erlagd ränta	-416 871	-333 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 347	599 501
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 032	23 535
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	47 884	-19 498
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 852	4 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352 199	603 538
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-256 424	-256 424
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 424	-256 424
Årets kassaflöde	95 775	347 114
Likvida medel vid årets början	2 254 197	1 907 083
Likvida medel vid årets slut	2 349 972	2 254 197

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 887 744	1 781 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 500	0
	Övriga primära intäkter	13 212	15 843
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 913 456	1 796 931
	Hyresbortfall	-1 000	0
	<i>Summa</i>	-1 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 912 456	1 796 931

I årsavgiften ingår vatten, värme, renhållning och parkeringsplats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 647	9 334
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 647	9 334
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-80 218	-62 966
	Reparationer	-62 027	-103 645
	Planerat underhåll	-406 699	-101 940
	El	-292 558	-316 051
	Vatten	-127 884	-124 467
	Sophämtning	-53 858	-60 906
	Fastighetsförsäkring	-23 362	-19 996
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 046 605	-789 971
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 379	-8 971
	Administrationskostnader	-13 139	-8 903
	Extern revision	-18 300	-18 550
	Konsultkostnader	-42 875	0
	Medlemsavgifter	-13 728	-13 600
	Föreningsverksamhet	-18 483	-10 235
	Övriga förvaltningskostnader	-11 984	-26 293
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 888	-86 552
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 345	-27 640
	Övriga arvoden	-21 940	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-173
	Sociala avgifter	-13 655	-7 498
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 940	-35 311

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 148	774
	Ränteintäkter placeringar	36 504	53 056
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	480	891
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 133	54 721
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-416 871	-333 625
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-416 871	-333 625
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 636 554	32 636 554
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 990 000	19 990 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	374 825	374 825
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 001 379	53 001 379
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 022 691	-1 727 384
	Årets avskrivningar	-295 307	-295 307
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 317 998	-2 022 691
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 683 381	50 978 688
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 800 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 216 000	2 968 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 016 000	26 968 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 000 000	28 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	929 972	854 197
Övriga fordringar	41 960	41 480
<i>Summa Övriga fordringar</i>	971 932	895 677

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	30 821	20 607
Upplupna ränteintäkter	23 396	37 812
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	54 217	58 419

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 420 000	1 400 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 420 000	1 400 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,74%	2028-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	3,01%	2030-09-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2027-09-30	8 296 274	256 424
			24 296 274	256 424

Långfristig del	24 039 850
Nästa års amortering av långfristig skuld	256 424
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	256 424
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	256 424
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 025 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14

Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		0	0
Källskatt		15 089	0
<i>Summa Övriga skulder</i>		15 089	0

Not 15

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		189 792	166 302
Övriga upplupna kostnader		54 185	84 039
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		243 977	250 341

Not 16

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-24.

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häljenäs i Häljarp, org.nr. 769631-2797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häljenäs i Häljarp för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Häljenäs i Häljarp för räkenskapsåret 2025 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kitt Christiansen
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Häljenäs i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Greger Edberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 05:41:04



Lars Åke Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:01:50



Cecilia Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:29:59



Sebastian Katra

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 11:12:49



Thomas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:05:16



Isabella Ridvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:30:30



Kitt Christiansen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:40:33



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:00:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Häljenäs i Häljarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kitt Christiansen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:39:26



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:59:34



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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