



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hästedalen i Hunnebostrand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hästedalen i Hunnebostrand med säte i Hunnebostrand org.nr. 716444-4627 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. Bostäderna upplåtes för permanent boende. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sotenäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SOTENÄS ELLENE 1:78	1987-01-01	1988

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2896
Totalt 32 objekt		2896

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 20 st 3 rok, 5 st 4 rok, 3 st 6 rok.
Till varje lägenhet tillhör ett garage. 26 st gästparkeringar finns i föreningen.

På fastigheten finns 14 bostadshus med adresserna Hästedalsvägen 8-18, jämna nr och 17-31, ojämna nr.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Knutsson	Ordförande
Bengt Carlsson	Ledamot
Gunilla Elg	Ledamot
Anita Ottosson	Ledamot
Per Dalek	Ledamot
Jessica Sandler	Ledamot
Gunilla Johansson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Knutsson, Gunilla Elg och Anita Ottosson.

Firman tecknas två i förening av Bengt Carlsson, Gunilla Elg, Anita Ottosson och Britt-Marie Knutsson.

Revisorer har varit: Agnes Rajnak med Eva Dahlbom som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Tegelberg Bergqvist (sammankallande) och Maria Almgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-05-06.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft fortsatt fokus på att arbeta mer proaktivt gällande förvaltning av fastigheterna och dess gemensamhetsområden, men också analysera föreningens behov för att skapa en riktning för en hållbar och långsiktighet för framtidens utmaningar som vår förening har. På detta sätt skapas det bättre förutsättningar att vår bostadsrättsförening ökar i värde och därmed för våra medlemmar. I detta arbete krävs delaktighet, engagemang, drivkraft och kompetens. De tidigare skapta arbetsgrupper, med deltagare från medlemmarna, har fortsatt att arbeta för att bereda frågorna inför beslut. Det har under året funnits en elbilsladdningsgrupp.

Garagen i övre och nedre området har delvis fått nya fasadbrädor och vindskivor; inkl målning och plåtarbeten. Två nya förrådsdörrar är monterade i övre området. Diverse underhållsarbete på fastigheterna har skett löpande.

Även en del löpande underhåll och reparationer av elpannor har genomförts.

Föreningen har installerat laddboxar på varje garageplats.

Utifrån rådande klimat förutsätter det mer underhållsarbete på fastigheterna. Därför är det största underhållsområdet utbyte av fasadbeklädnad med plåtarbete samt målning med tätare intervaller än andra liknande bostadsrättsföreningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018 -2019	Påbörjat och slutfört målning av fasader, plåtarbete, utbyte av fasadbeklädnad och vissa dörrar och fönster. Tvättat taken.
2020-2021	Tätning av taknockar på fastigheternas tak.
2023	Garage, övre och nedre område: Underhåll fasader samt utbyte vinds kivor.
2023	Dräneringsarbete i samband med vattenskada i ett hus i nedre området.

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll av socklar samt sockelisolering på fastigheterna.
2024	Spolning av stammar.
2024	OVK besiktning
2025	Byte av exteriörbelysning, vägg på fastigheter och garage.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	482	458	662	416	463
Skuldsättning, kr/kvm	3 291	3 411	3 532	3 713	3 843
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 291	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	5	5
Energikostnad, kr/kvm	76	67	96	55	63
Årsavgifter, kr/kvm	812	774	774	753	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	777	774	755	754
Nettoomsättning, tkr	2 358	2 245	3 354	2 187	2 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	132	501	1 186	-945	4 072
Soliditet, %	57	57	55	52	52

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

Räkenskapsår 2023 - 230101-231231, 2022 - 220101-221231, 2021 - 200701-211231, 2020 - 190701-200630, 2019 - 180701-190630.

Räkenskapsår 2021 har varit förlängt till 18 månader. Nyckeltalen för 2021 är beräknade på 18 månader medan övriga är beräknade på 12 månader. Under verksamhetsår 2019 återfördes sista delen av kvarvarande nedskrivning. Belopp som återinfördes var 5 000 000 kr.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	3 792 000	0	0	3 792 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 810 446	0	133 731	9 944 177
S:a bundet eget kapital, kr	13 602 446	0	133 731	13 736 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-526 059	501 070	-133 731	-158 720
Årets resultat, kr	501 070	-501 070	131 598	131 598
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 989	0	-2 133	-27 122
S:a eget kapital, kr	13 577 457	0	131 598	13 709 055

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 974 000 kr samt ianspråktagande skett med 840 269 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	-24 989
Årets resultat, kr	131 598
Reservation till underhållsfond, kr	-974 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	840 269
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-27 122

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 357 649	2 245 447
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 749	3 684
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 361 398	2 249 131
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 561 203	-970 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 654	-146 934
Personalkostnader	Not 6	-55 728	-64 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-424 399	-451 470
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 193 984	-1 632 570
RÖRELSERESULTAT		167 414	616 561
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		91 860	16 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 676	-132 022
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-35 816	-115 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 598	501 070
ÅRETS RESULTAT		131 598	501 070

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	19 691 269	20 115 668
Pågående nyanläggningar	Not 9	595 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 286 469	20 115 668
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 286 969	20 116 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	917 418	345 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 671	54 787
Summa kortfristiga fordringar		1 007 089	400 477
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 800 000	3 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 800 000	3 300 000
Summa omsättningstillgångar		3 807 089	3 700 477
SUMMA TILLGÅNGAR		24 094 058	23 816 645

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 792 000	3 792 000
Fond för yttre underhåll	9 944 177	9 810 446
Summa bundet eget kapital	13 736 177	13 602 446
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-158 720	-526 059
Årets resultat	131 598	501 070
Summa ansamlad förlust	-27 122	-24 989
Summa eget kapital	13 709 055	13 577 457
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 044 194	9 529 770
Summa långfristiga skulder	6 044 194	9 529 770
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 485 576	349 792
Leverantörsskulder	556 195	32 127
Skatteskulder	24 190	28 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 274 848	299 162
Summa kortfristiga skulder	4 340 809	709 418
Summa skulder	10 385 003	10 239 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 094 058	23 816 645

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	167 414	616 561
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	424 399	451 470
	<u>591 813</u>	<u>1 068 031</u>
Erhållen ränta	91 860	16 531
Erlagd ränta	-127 676	-132 022
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>555 997</u>	<u>952 540</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 945	-6 940
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	495 607	17 063
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>792 659</u>	<u>962 663</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-595 200	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-595 200</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-349 792	-349 792
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-349 792</u>	<u>-349 792</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-152 333	612 871
Likvida medel vid årets början	3 643 771	3 030 900
Likvida medel vid årets slut	<u>3 491 438</u>	<u>3 643 771</u>
	-152 333	612 871

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Verksamhetsår 2020-07-01 - 2021-12-31 var förlängt. Jämförelsetalen från tidigare år har inte räknats om.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

Avskrivs med 1,37%, klart år 2070

Avskrivningstid på installationer:

Fiber, 10 år, klart år 2022

Avskrivningstid på markanläggningar:

Dränering 25 år, klart år 2038

P-platser 20 år, klart år 2023

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

11 172 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 319 048	2 242 824
Årsavgift el	600	600
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	33 120	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 435
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 881	588
	2 357 649	2 245 447
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	3 749	0
Övrigt	0	3 684
	3 749	3 684
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-127 234	-117 655
El	-36 138	-27 283
Vatten	-183 535	-167 071
Renhållning	-59 199	-60 512
TV, bredband, iptelefoni	-71 741	-22 852
Förvaltningskostnader	-72 130	-48 367
Försäkringar	-48 925	-43 187
Fastighetsskatt	-112 317	-107 448
Periodiskt underhåll	-840 269	-374 767
Övriga driftskostnader	-9 715	-986
	-1 561 203	-970 129
<u>Specifikation till periodiskt underhåll</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-48 581
Underhåll garage och bilplatser	0	-326 186
Underhåll övrigt	-840 269	0
	-840 269	-374 767
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-9 430	-14 970
Övriga förvaltningskostnader	-105 334	-101 090
Kostnader överlåtelse och panter	0	-483
Föreningsverksamhet	-1 451	-4 773
Kontorsutrustning och -material	-2 631	-484
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-149	-1 913
Konsulter	-5 569	0
Medlemsavgifter HSB	-18 480	-13 800
Stämma och styrelse	-9 610	-9 421
	-152 654	-146 934
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-43 400	-33 778
Vicevärdsarvode	0	-16 500
Övriga arvoden	-3 750	0
Revisionsarvode	-3 100	-3 100
Sociala avgifter	-5 478	-10 660
	-55 728	-64 038
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-405 844	-432 915
Markanläggningar	-18 555	-18 555
	-424 399	-451 470

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 735 330	29 735 330
Ingående anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	411 165	411 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 846 495	30 846 495

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 572 188	-10 139 273
Årets avskrivningar byggnader	-405 844	-432 915
Ingående avskrivningar markanläggningar	-158 639	-140 084
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 555	-18 555
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 155 226	-10 730 827

Utgående redovisat värde**19 691 269** **20 115 668**

Redovisade värden byggnader	18 757 298	19 163 142
Redovisade värden mark	700 000	700 000
Redovisade värden markanläggningar	233 971	252 526

Fastighetsbeteckning: Ellene 1:178, Sotenäs Kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	7 861 000	4 008 000	11 869 000	11 869 000
Bostäder hyreshus	1988	20 800 000	7 800 000	28 600 000	28 600 000
		28 661 000	11 808 000	40 469 000	40 469 000

Ställda säkerheter**2023-12-31** **2022-12-31**

Fastighetsinteckning	26 787 000	26 787 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	26 787 000	26 787 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	595 200	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	595 200	0

Pågående nyanläggning avser laddplatser för elbilar. Arbetet är klart och föreningen har ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	691 438	343 771
Skattekonto	76 041	1 919
Övrig skattefordran	148 800	0
Övriga fordringar	1 139	0
	917 418	345 690

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	48 925
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	5 713
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 671	149
	89 671	54 787

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-02-01	1 300 000	1 800 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-05-01	300 000	1 500 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-06-01	1 200 000	0
			2 800 000	3 300 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,34%	2024-03-30	3 235 784	100 000
Stadshypotek AB	1,52%	2028-04-30	3 210 784	100 000
Stadshypotek AB	1,06%	2025-12-01	3 083 202	149 792
			9 529 770	349 792

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 044 194**

Nästa års amortering av långfristig skuld 249 792

Lån som ska konverteras inom ett år 3 235 784

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 485 576**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,31%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 399 168

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 780 810

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	46 500	53 378
Upplupna sociala avgifter	5 278	10 460
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 256	8 431
Upplupna räntekostnader	9 678	10 020
Upplupen revision	11 330	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	192 056	181 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	22 212
	274 848	299 162

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Marie Knutsson

.....
Jessica Sandler

.....
Anita Ottosson

.....
Bengt Carlsson

.....
Per Dalek

.....
Gunilla Elg

.....
Gunilla Johansson

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

Agnes Rajnak
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hästedalen i Hunnebostrand, org.nr. 716444-4627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hästedalen i Hunnebostrand för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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. 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 Hästedalen i Hunnebostrand för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 provar 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.

Hunnebostrand

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agnes Rajnak
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hästedalen i Hunnebostrand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE KNUTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 15:33:17



BENGT CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:18:02



GUNILLA ELG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:13:42



ANITA OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:44:42



JESSICA SANDLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:28:45



PER DALEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 09:42:32



GUNILLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 18:06:16



AGNES RAJNAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:49:48



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:46:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hästedalen i Hunnebostrand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES RAJNAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:53:00



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:46:33



HSB – där möjligheterna bor

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.