



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Häggen i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Häggen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716447-7254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Häggen 5 i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 5	1993-01-01	1993

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
52	garageplatser	53
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 777
1	gruppbofastad med 8 servicelägenheter	581
<b>Totalt 101 objekt</b>		<b>4 411</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 26 st 2 rok, 19 st 3 rok, 3 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kjell Sahl	Ordförande	2023-05-11
Taro Kjellin	Ledamot	2022-05-25
Ewy Blom	Ledamot	2020-06-22
Kerstin Cedergren	Ledamot	2023-05-11
Britt-Marie Olsson	Ledamot	2014-04-01
Olli Mäkelä	Ledamot	2023-05-11
John Elsworth	Ledamot	2023-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Taro Kjellin, Kjell Sahl och John Elsworth.

Styrelse har haft 11 styrelsesammanträde under 2023.

Firman tecknas två i förening av Taro Kjellin, Ewy Blom samt Kjell Sahl.

Revisorer har varit: Lars-Gunnar Jarhed med Lars-Erik Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eila Purhonen (sammanställande), samt Anne Sahl, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Olli Mäkelä och John Elsworth.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

## Underhåll/Reparationer

Senaste stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes i mars 2023 varvid föreningens underhållsplan uppdaterades för de kommande åren. En besiktning och uppdatering av underhållsplanen kommer att ske i maj 2024.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Yttre målning och reparationer av fastighetens fasader och tak för samtliga byggnader genomfördes under året
- Besiktning och renovering av föreningens 5 hissar påbörjades och slutfördes under november och december 2023 på

- Edsgatan 41 och 43. Nygatan 23 och 25 samt Kyrkogatan 38 kommer att genomföras 2024 av Kone
- Naturvårdsverkets bidrag 2023 kom föreningen till godo för installation av laddstolpar 2022
  - En omfattande förbättring av skick och underhåll av föreningens innergård/trädgård har påbörjats. HSBs Fastighetsservice har fått ett utökat ansvar och ytterligare leverantörer kommer att kontaktas för offert. Målet är att våra medlemmar ska få det lättare och säkrare att använda den
  - Vi har också satt upp en stor spalje mot grannfastigheten på Nygatan för rosenbuskar
  - Garageporten har vid några tillfällen krånglat. Vi har tagit in 3 offerter för framtida skötsel och valt att kvarstå med Assa Abloy. Föreningens alltmer krånglande garageport har krävt samtal med ansvarigt företag, ASSA ABLOY, om tillhörande serviceavtal
  - Under året har två garagestädningar genomförts
  - För en säkrare innergård har styrelsen satt upp skyltar "Privat Område" vid alla infarter/ingångar till gården. Detta innebär att vi kan avvisa störande personer och som inte är medlemmar.
  - Med HSB har förberedelser skett för en översyn av föreningens energi- och resurseffektivitet. En samordning av avtal kommer att göras.

Årets kostnad för underhåll och löpande reparationer uppgick till 3 330 490 kr.

Ett stort projekt har varit att renovera fastighetens fasader och tak. Första gången sedan fastigheten byggdes 1993.

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

Återstående tre hissar kommer att renoveras.

Trädgårdens pågående översyn kommer att fortsätta.

Samordning av avtal för föreningens energi- och resurseffektivitet.

### Aktiviteter

Vi har haft tre medlemsmöten, förutom föreningsstämman, under året. Vi har bl.a. firat föreningens 30-årsjubileum.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland gällande lokalvård samt administrativ och teknisk förvaltning.

HSB Norra Götaland för underlag för årlig uppdatering av underhållsplan.

Vattenfall AB gällande fjärrvärmelieferanser.

Göteborgs Energi för fastighetsel.

Tele 2 gällande bredbandstjänster för Internet, TV och Fast telefoni.

KONE hissar för hisservice.

Kiwa Inspecta för hissbesiktningar.

Lorentzons Styr gällande digital övervakning av värme och ventilation.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	457	458	464	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 058	4 277	4 409	5 616	5 857
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 107	4 277	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	126	120	127	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	936	901	890	890	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	927	922	888	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 089	4 018	3 872	3 853	3 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 749	825	1 328	1 364	1 099
Soliditet, %	51	52	51	45	43

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

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.

#### Uppllysning vid förlust

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärde och därav förlust på 1 748 970 kr:

Alla yttre målningsarbeten slutfördes, renovering av alla hissar har/ska renoveras av Kone.

Föreningen har bytt/moderniserat hissar under året och kostnad uppgår till 1 028 781 kr.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 536 699	0	0	6 536 699
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 686 677	0	0	1 686 677
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 690 362	0	1 815 403	5 874 959
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 913 738</b>	<b>0</b>	<b>1 815 403</b>	<b>14 098 335</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 337 845	825 392	1 815 403	6 978 639
Årets resultat, kr	825 392	-825 392	-1 748 970	-1 748 970
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 163 237</b>	<b>0</b>	<b>66 433</b>	<b>5 229 669</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 076 975</b>	<b>0</b>	<b>1 881 836</b>	<b>19 328 004</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 165 403 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	5 163 236
Årets resultat, kr	-1 748 970
Reservation till underhållsfond, kr	-1 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 165 403
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 229 669</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 229 669</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 089 093	4 017 767
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 089 093</b>	<b>4 017 767</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 719 078	-2 079 200
Övriga externa kostnader	Not 4	-182 056	-155 718
Personalkostnader	Not 5	-94 853	-113 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-601 225	-594 500
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 597 213</b>	<b>-2 942 887</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 508 120</b>	<b>1 074 879</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 137	3 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 987	-252 938
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-240 850</b>	<b>-249 488</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 748 970</b>	<b>825 392</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 748 970</b>	<b>825 392</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 673 000	34 267 500
Inventarier och installationer	Not 8	60 529	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	112 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 733 529</b>	<b>34 379 590</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 734 029</b>	<b>34 380 090</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 626	60
Övriga fordringar	Not 11	4 242 520	5 807 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 552	74 921
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 322 698</b>	<b>5 882 954</b>
Kassa och bank	Not 13	3 855	3 590
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 855</b>	<b>3 590</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 326 553</b>	<b>5 886 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 060 582</b>	<b>40 266 634</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 223 376	8 223 376
Fond för yttre underhåll	5 874 959	7 690 362
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 098 335</b>	<b>15 913 738</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 978 639	4 337 845
Årets resultat	-1 748 970	825 392
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 229 670</b>	<b>5 163 237</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 328 005</b>	<b>21 076 975</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 17 696 051	17 897 703
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 696 051</b>	<b>17 897 703</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	201 652	741 652
Leverantörsskulder	440 467	86 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 7 407	27 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 387 000	435 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 036 526</b>	<b>1 291 957</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>18 732 577</b>	<b>19 189 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 060 582</b>	<b>40 266 634</b>

## KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-1 508 120	1 074 879
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	601 225	594 500
	<u>-906 895</u>	<u>1 669 379</u>
Erhållen ränta	6 137	3 451
Erlagd ränta	-246 987	-252 938
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-1 147 745</u>	<u>1 419 892</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 200	-26 372
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	396 659	98 606
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>-753 286</u>	<u>1 492 127</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-112 090
Investeringar i maskiner/inventarier/laddstolpar	-67 254	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-67 254</u>	<u>-112 090</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-741 652	-576 239
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-741 652</u>	<u>-576 239</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 562 192</b>	<b>803 799</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	5 778 994	4 975 195
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 216 801</u>	<u>5 778 994</u>
	<b>-1 562 192</b>	<b>803 799</b>

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 BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### 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. 0

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	12 584 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 964 224	3 924 948
Hysesintäkt garage och bilplatser	2 500	18 300
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	117 012	68 084
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 357	6 435
	<b>4 089 093</b>	<b>4 017 767</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-165 087	-253 948
El	-207 013	-221 942
Uppvärmning	-224 334	-208 737
Vatten	-125 149	-118 846
Renhållning	-120 797	-71 312
TV, bredband, iptelefoni	-135 010	-108 739
Serviceavtal	-10 180	-33 412
Hissar serviceavtal & besiktning	-41 270	-37 877
Förvaltningskostnader	-388 962	-304 014
Försäkringar	-41 120	-37 964
Fastighetsskatt	-89 794	-85 874
Periodiskt underhåll	-3 165 403	-578 073
Övriga driftskostnader	-4 959	-18 463
	<b>-4 719 078</b>	<b>-2 079 200</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-3 165 403	-578 073
	<b>-3 165 403</b>	<b>-578 073</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 350	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-112 080	-105 124
Konsulter	-12 110	-1 538
Förbrukningsinventarier	-14 495	-6 689
Medlemsavgifter HSB	-25 807	-24 789
Stämma och styrelse	-5 215	-5 203
	<b>-182 056</b>	<b>-155 718</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-56 650	-64 550
Vicevärdsarvode	-24 603	-27 500
Övriga arvoden	0	-6 300
Revisionsarvode	-1 500	-3 000
Sociala avgifter	-12 100	-12 120
	<b>-94 853</b>	<b>-113 470</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-594 500	-594 500
Installationer och inventarier/laddstolpar	-6 725	0
	<b>-601 225</b>	<b>-594 500</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 884 700	60 884 700
Ingående anskaffningsvärde mark	1 570 000	1 570 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 454 700</b>	<b>62 454 700</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-10 543 200	-9 948 700
Årets avskrivningar byggnader	-594 500	-594 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 137 700</b>	<b>-10 543 200</b>

Nedskrivning byggnader	-17 644 000	-17 644 000
------------------------	-------------	-------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 673 000</b>	<b>34 267 500</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	32 103 000	32 697 500
Redovisade värden mark	1 570 000	1 570 000

Fastighetsbeteckning: Häggen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	42 000 000	12 800 000	54 800 000	54 800 000
Lokaler		81 000		81 000	81 000
	<b>1 993</b>	<b>42 081 000</b>	<b>12 800 000</b>	<b>54 881 000</b>	<b>54 881 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 350 000	52 350 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 350 000</b>	<b>52 350 000</b>

**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar/laddstolpar	67 254	0
Utgående anskaffningsvärden	67 254	0

Årets avskrivningar	-6 725	0
Utgående avskrivningar	-6 725	0

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 529</b>	<b>0</b>
---------------------------------	---------------	----------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	112 090	0
Årets Investering	0	112 090
Omklassificering till Inventarier och installationer	-112 090	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>112 090</b>

Nyanläggning avser laddstolpar/aktiverad under 2023. Föreningen fick bidrag från Naturvårdsverket på 44 836 kr under året. Nyttjandeperioden är beräknad till 2032.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	4 212 946	5 775 403
Skattekonto	27 463	26 539
Övrig skattefordran	2 111	6 031
	<b>4 242 520</b>	<b>5 807 973</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 552	74 921
	<b>77 552</b>	<b>74 921</b>

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Handkassa	3 855	3 590
	<b>3 855</b>	<b>3 590</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,34%	2026-10-30	7 910 594	100 000
Stadshypotek AB	1,37%	2025-01-30	9 987 109	101 652
			<b>17 897 703</b>	<b>201 652</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>17 696 051</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				201 652
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>201 652</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				806 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 889 443
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	-31	0
Personalens källskatt	1 133	15 390
Arbetsgivaravgifter	385	6 722
Övriga kortfristiga skulder	5 920	5 451
	<b>7 407</b>	<b>27 563</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	31 637	32 881
Förutbetalda årsavgifter och hyror	271 682	334 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 681	68 070
	<b>387 000</b>	<b>435 861</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Taro Kjellin

Olli Mäkelä

Britt-Marie Olsson

Ewy Blom

Kjell Sahl

John Elsworth

Kerstin Cedergren

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Lars-Gunnar JarhedBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Häggen i Vänersborg, org.nr. 716447-7254

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Häggen i Vänersborg 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. 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 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 Häggen i Vänersborg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Gunnar Jarhed  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KJELL SAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:21:44



**BRITT-MARIE OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:09:19



**JOHN ELSWORTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:27:26



**TARO KJELLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 11:38:03



**EWY BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:49:23



**KERSTIN CEDERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:39:07



**OLLI MÄKELÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:08:24



**LARS-GUNNAR JARHED**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:23:53



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:34:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LARS-GUNNAR JARHED**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:25:13



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:34:35



# 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.