



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hälltorps Gård



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hälltorps Gård med säte i Trollhättan org.nr. 769630-8985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsrättsförening 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-11.

Brf Hälltorps Gård i Trollhättan har 2023-11-26 inkommit med en medlemsansökan till HSB Norra Götaland ekonomisk förening.

Brf Hälltorps Gård i Trollhättan har antagit HSB Norra Götalands normalstadgar 2023, 2023-09-16 samt 2023-11-26. Styrelsen för HSB Norra Götaland har 2023-12-01 beslutat om att godkänna medlemsansökan från Brf Hälltorps Gård i Trollhättan.

Registrering av nya stadgar samt byte av föreningens namn pågår.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergsviksäpplet 1	2018-01-01	2018
Brunnsäpplet 3	2018-01-01	2018

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 441
24	p-platser	240
5	besök p-platser	0
Totalt 50 objekt		1 681

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 13 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Markus Andersson	Ordförande	2023-07-05	
Gustav Björk	Ordförande	2023-01-01	2023-06-19
Rutger Sörensson	Ledamot	2019-06-05	2023-07-05
Anna Hallberg	Ledamot	2023-07-05	
Kristina Jonsson	Ledamot	2021-09-08	
Irene Kosir	Ledamot	2023-08-15	
Erika Ljunggren	Ledamot	2020-06-26	2023-07-05
Erik Kajava Svanlind	Ledamot	2020-06-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Andersson, Anna Hallberg, Kristina Jonsson, Irene Kosir och Erik Kajava Svanlind.

Firman tecknas två i förening av Anna Hallberg, Markus Andersson och Erik Kajava Svanlind.

Föreningen har valt Susanne Andersson till revisor samt Magnus Emilsson till revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Christina Lundgren och Johanna Sandin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-03-23 och därmed behandlades frågor såsom att föreningen själva tar hand om fastighetsförvaltning och nyttjanderätsavtal. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-04-22 och därmed togs beslut om att föreningen själva tar hand om fastighetsförvaltning samt teckna nyttjanderätsavtal avseende mark, byggnation och underhåll. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-09-16 och därmed togs beslut om att föreningen blir en HSB-förening och därmed följa HSB stadgar. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-26 och därmed togs beslut stadgebyte till HSB Normalstadgar 2023. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har två andelstal, andelstal drift och andelstal kapital.

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

En förändring av årsavgiften driftsdelen med +8 % 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.

Under året 2020 utfördes 2-årsbesiktningen av PEAB.

Under året 2021 har föreningen bättringsmålat, utfört kantskäring av rabatter, rensat alla rabatter. Klippt häckar till godkänd höjd.

Föreningen har under året även säkrat ned huvudsåkringar.

Under första kvartalet 2022 gjordes den Lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen, OVK. I samband med denna gjordes även inkanalrensning.

Under år 2022 har även laddstolpar installerats till alla hushåll.

Vattenslangar har satts upp på utsidan av varje huskropp så att alla kan vattna häckar och buskar.

Cykelställ har satts in i alla cykelförråd för att hålla ordning.

Föreningen har satt in rörelsedetektorer i alla cykelförråd för att spara energi.

2023 har föreningen sagt upp befintligt serviceavtal gällande föreningens mark och växter med Riksbyggen pga kraftig höjning samt att det ej sköttes på önskat sätt. Föreningen startade ett serviceteam efter att föreningen haft en extrastämma, där frivilliga från föreningen får vara med. Detta har genererat i en kostnadsbesparing som gynnar föreningen ekonomiskt samt ökat sammanhållningen och trivseln i föreningen.

Under året har föreningen tecknat ett avtal gällande bergvärmepumparna med Rörpulsen som ser till att kontroll och service enl serviceintervall.

Föreningen har genomfört 2st gemensamma städdagar då det har rensats rabatter mm.

Föreningen har bundit elavtal med Skellefteå kraft på 2 år med start 1/9 2023.

Under hösten har föreningen bundit ett rörligt banklån på handelsbanken på ett år med start 1/11 2023.

Underhållsplanen har reviderats då vi upptäckte felaktigheter och det generade ett lägre avsättningsbehov.

Föreningen beslutade att from 1/1-2024 höja årsavgifterna med 8%.

Under hösten hölls två extrastämmor då föreningen höll omröstning om att bli HSB medlemmar.

Föreningen röstade för och vi är numera en HSB förening.

I augusti hade vi 5 års besiktning med Peab.

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

Enligt föreningens underhållsplan kommer det under år 2025 att göras en ny OVK besiktning.

Under år 2027 finns ett flertal punkter som planeras att utöras enligt föreningens underhållsplan.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Trollhättans Energi avseende fastighetsel, vatten & avlopp.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Infometric avseende individuell mätning av el & vatten, samt serviceavtal.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	55	134	192	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 130	14 175	14 213	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 130	14 175	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	17	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	302	275	231	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	991	839	839	729	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 035	986	982	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 492	1 421	1 415	1 322	1 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	-398	-269	-183	-264	-294
Soliditet, %	66	67	67	67	67

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

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 461 207 kr samt ökade räntekostnader som påverkar kassaflödet negativt. På grund av ökade kostnader valde föreningen att höja avgiften med 7 % % fr. o. m. 1 januari 2023. En förändring av årsavgiften driftsdelen med +8 % per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 540 000	0	0	37 540 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 000 000	0	0	5 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	865 988	0	83 536	949 524
S:a bundet eget kapital, kr	43 405 988	0	83 536	43 489 524
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 759 370	-269 334	-83 536	-2 112 240
Årets resultat, kr	-269 334	269 334	-397 694	-397 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 028 704	0	-481 230	-2 509 934
S:a eget kapital, kr	41 377 284	0	-397 694	40 979 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 464 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 028 704
Årets resultat, kr	-397 694
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 464
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 509 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 509 934

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	1 491 920	1 420 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 561 920	1 420 755
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-639 405	-712 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 097	-121 124
Personalkostnader	Not 6	-68 996	-61 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 207	-446 023
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 329 705	-1 341 624
RÖRELSERESULTAT		232 215	79 131
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		699	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 608	-348 476
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-629 909	-348 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-397 694	-269 334
ÅRETS RESULTAT		-397 694	-269 334

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	60 794 668	61 230 668
Inventarier och installationer	Not 9	216 839	242 046
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>61 011 507</u>	<u>61 472 714</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 011 507</u>	<u>61 472 714</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 10	749 031	13 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 011	18 577
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>770 102</u>	<u>32 487</u>
Kassa och bank	Not 12	0	598 039
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>598 039</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>770 102</u>	<u>630 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>61 781 609</u>	<u>62 103 240</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 540 000	42 540 000
Fond för yttre underhåll	949 524	865 988
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>43 489 524</u>	<u>43 405 988</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 112 240	-1 759 370
Årets resultat	-397 694	-269 334
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-2 509 934</u>	<u>-2 028 704</u>
Summa eget kapital	<u>40 979 590</u>	<u>41 377 284</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>637 650</u>	<u>4 786 190</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>637 650</u>	<u>4 786 190</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 723 540	15 636 790
Leverantörsskulder	80 762	5 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 73 495	27 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>286 571</u>	<u>269 944</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>20 164 368</u>	<u>15 939 766</u>
Summa skulder	<u>20 802 018</u>	<u>20 725 956</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>61 781 609</u>	<u>62 103 240</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 215	79 131
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	461 207	446 023
	<u>693 422</u>	<u>525 154</u>
Erhållen ränta	699	11
Erlagd ränta	-630 608	-348 476
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>63 513</u>	<u>176 689</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 949	19 468
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	<u>137 852</u>	<u>31 405</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>123 417</u>	<u>227 562</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-252 069
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-252 069</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-61 790	-57 520
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-61 790</u>	<u>-57 520</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 626	-82 027
Likvida medel vid årets början	598 039	680 066
Likvida medel vid årets slut	<u>659 665</u>	<u>598 039</u>
	61 626	-82 027

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:	10 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.

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	0 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 drift	1 214 436	1 134 936
Årsavgifter kapital	73 848	73 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 250	64 750
Årsavgift vatten	79 395	82 675
Årsavgift el	55 200	63 175
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	5 313	1 072
Övriga primära intäkter och ersättningar	478	299
	1 491 920	1 420 755
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	70 000	0
	70 000	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 093	-42 923
El	-327 872	-297 842
Vatten	-106 814	-98 324
Renhållning	-76 292	-74 426
TV, bredband, iptelefoni	-56 168	-56 231
Serviceavtal	-22 888	-15 290
Förvaltningskostnader	0	-91 122
Försäkringar	-14 523	-11 947
Periodiskt underhåll	-16 464	-17 038
Övriga driftskostnader	-6 291	-7 565
	-639 405	-712 708
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-16 464	-17 038
	-16 464	-17 038
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 875	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-63 229	-58 653
Föreningsverksamhet	0	-1 602
Konsulter	-20 537	-27 710
Förbrukningsinventarier	-59 472	-18 713
Stämman och styrelse	-1 985	-447
	-160 097	-121 124
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-48 300
Sociala avgifter	-16 496	-13 468
	-68 996	-61 768
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-436 000	-436 000
Installationer och inventarier	-25 207	-10 023
	-461 207	-446 023

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 320 000	52 320 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	10 800 000	10 800 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 120 000	63 120 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 889 332	-1 453 332			
Årets avskrivningar byggnader	-436 000	-436 000			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 325 332	-1 889 332			
Utgående redovisat värde	60 794 668	61 230 668			
Redovisade värden byggnader	49 994 668	50 430 668			
Redovisade värden mark	10 800 000	10 800 000			
Fastighetsbeteckning:	Brunnsäppet 3 och Bergviksäppet 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	24 400 000	5 283 000	29 683 000	29 683 000
		24 400 000	5 283 000	29 683 000	29 683 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		21 500 000	21 500 000		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		21 500 000	21 500 000		
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	252 069	0			
Årets investeringar	0	252 069			
Utgående anskaffningsvärden	252 069	252 069			
Ingående avskrivningar	-10 023	0			
Årets avskrivningar	-25 207	-10 023			
Utgående avskrivningar	-35 230	-10 023			
Utgående redovisat värde	216 839	242 046			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	659 666	0			
Skattekonto	86 559	11 104			
Övriga fordringar	2 806	2 806			
	749 031	13 910			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 011	18 577			
	21 011	18 577			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Danske bank	0	598 039			
	0	598 039			

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,83%	2024-09-30	4 142 000	16 000
Stadshypotek AB	2,79%	2027-04-30	644 190	6 540
Stadshypotek AB	4,95%	2024-01-02	7 461 000	23 750
Stadshypotek AB	4,95%	2024-01-02	4 802 000	15 000
Stadshypotek AB	4,80%	2024-09-01	3 312 000	16 000
			20 361 190	77 290
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				637 650
Nästa års amortering av långfristig skuld				6 540
Lån som ska konverteras inom ett år				19 717 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				19 723 540
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				309 160
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				19 974 740
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	15 750	14 490
Arbetsgivaravgifter	16 495	13 468
Övriga kortfristiga skulder	41 250	0
	73 495	27 958

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	151 377	3 026
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 502	156 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 692	110 454
	286 571	269 944

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Hallberg

.....
Erik Kajava Svanlind

.....
Irene Kosir

.....
Kristina Jonsson

.....
Markus Andersson

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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av stämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälltorps gård, org.nr. 769630-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälltorps gård för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hälltorps gård för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARKUS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:53:32



ANNA HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:50:40



ERIK KAJAVA SVANLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:54:53



KRISTINA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 20:03:46



IRENE KOSIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:24:05



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:28:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:28:49



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.