



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Stattena i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stattena i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1983-1984 på fastigheterna Rödstjärten 1 och Rödstjärten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Pepparmyntstråden 1-25, 2-46, Körvelstråden 1-19, 2-12, Salviagråden 1-17, 2-8, Åbroddsstråden 1-39, 2-8 och Isopsstråden 1-15, 2-26 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	7	441
3	22	1 562
4	43	4 494
5	33	3 861
	105	10 358

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-31 via poströstning, varvid 30 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Nils Bergkvist	ordförande	vald till 2022
Roger Lindkvist	vice ordförande, ledamot utsedd av HSB Skåne	
Jennie Nilsson	sekreterare	vald till 2023
Per-Gunnar Andersson	styrelseledamot	vald till 2023
Ann-Kristin Ivarsson	styrelseledamot	vald till 2022
Mikael Björklund	styrelsesuppleant	vald till 2023
Sivert Roshagen	styrelsesuppleant	vald till 2022

Av föreningen vald revisor har varit Jan Nilsson med Tonny Andersson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Pia Roshagen och Per Nilsson med Per Nilsson som sammankallande.

Under året har Liselotte Alm varit av föreningen anställd lokalvårdare på deltid. *AO*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I anslutning till föreningens markområde finns kolonilotter samt fotbollsplan som kan utnyttjas av de boende.

Hobbylokalen, belägen i samma byggnad som tvättstugan i Körvälgränden, kan utnyttjas av de boende för snickeri, minde målningsarbeten m m.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 september 2021 av sekreteraren tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastiget de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av takpannor, hängrännor, franska balkonger, plåttak över entreé, fasadpanel på övre delen på tvåvåningslägenheterna samt kontroll och eventuella åtgärder av brandceller mellan lägenheterna påbörjades under året och beräknas pågå till vintern 2022/2023

Byte av fasadbrädor på nederplan på flertal lägenheter och även målning av fasadbrädor och plank.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar på fastigheten:

Byte ventilationsaggregat utfört år 2010

Byte fönster och fönsterörrar utfört år 2014

Byte garageportar utfört år 2016-2017

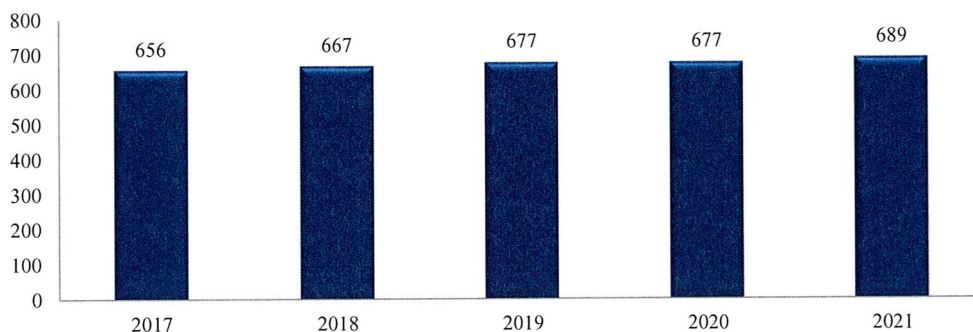
De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

Fortsatt byte av takpannor, franska balkonger, plåttak *Ad*

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 689 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2022 med anledning av pågående renovering.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 038 811 kr. Under året har föreningen amorterat 806 358 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	147
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	147

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 026	6 896	6 886	6 789
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 455	1 684	1 836	2 025
Eget kapital, tkr	23 628	22 173	20 481	18 645
Taxeringsvärde, tkr	66 938	45 694	45 694	45 694
-varav byggnad, tkr	51 188	35 614	35 614	35 614
Soliditet, %	44%	44%	41%	38%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	689	677	677	667
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 514	2 592	2 663	2 740
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	27	27	45	42
Räntekänslighet, %	4%	4%	4%	4%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	39%	59%	60%	62%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	102	102	105	105
Sparande/m ² byggnadsyta	250	279	311	315
Energikostnad/m ² byggnadsyta	139	134	131	131

40



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 579 000	0	9 639 095	9 270 648	1 684 448	22 173 191
Balanseras i ny räkning				1 684 448	-1 684 448	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			316 000	-316 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-78 750	78 750		0
Årets resultat					1 455 022	1 455 022
Belopp vid årets utgång	1 579 000	0	9 876 345	10 717 846	1 455 022	23 628 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	10 955 096
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-316 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	78 750
Årets resultat	1 455 022
Summa till stämmans förfogande	12 172 867

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 172 867
-------------------------	------------

AD



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 025 800	6 896 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 027	3 269
Summa rörelseintäkter		7 067 827	6 899 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 753 096	-3 336 257
Underhåll enligt plan	Not 5	-78 750	-150 255
Övriga externa kostnader	Not 6	-196 706	-133 588
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-300 580	-318 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 057 600	-1 057 594
Summa rörelsekostnader		-5 386 732	-4 996 517
Rörelseresultat		1 681 095	1 902 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 154	57 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 227	-275 680
Summa finansiella poster		-226 073	-218 355
Årets resultat		1 455 022	1 684 448 <i>Ac</i>

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	35 748 685	36 806 285
Pågående nyanläggningar	Not 10	6 715 384	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 464 069	36 806 285

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**42 464 569** **36 806 785****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		4 098	1 233
Kundfordringar		6 900	1 719
Avräkningskonto HSB		35 400	700 137
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	41 136	9 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 266	69 024
Summa kortfristiga fordringar		158 800	781 733

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 200 000	12 300 000
Summa kortfristiga placeringar		4 200 000	12 300 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	6 381 205	1 074 892
Summa kassa och bank		6 381 205	1 074 892

Summa omsättningstillgångar**10 740 005** **14 156 625****Summa tillgångar****53 204 574** **50 963 409** A0

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 579 000	1 579 000
Fond för yttre underhåll	9 876 345	9 639 095
Summa bundet eget kapital	11 455 345	11 218 095

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 717 846	9 270 648
Årets resultat	1 455 022	1 684 448
Summa fritt eget kapital	12 172 867	10 955 096

Summa eget kapital**23 628 212** **22 173 191****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 803 621	21 102 346
Summa långfristiga skulder		22 803 621	21 102 346

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 235 046	5 742 823
Medlemmarnas inre fond	Not 17	697 551	678 190
Leverantörsskulder		1 756 065	296 930
Aktuell skatteskuld	Not 18	156 470	35 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 078	11 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	921 531	922 423
Summa kortfristiga skulder		6 772 741	7 687 873

Summa skulder**29 576 362** **28 790 219****Summa eget kapital och skulder****53 204 574** **50 963 409**

At



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 681 095	1 902 803
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>1 057 600</u>	<u>1 057 594</u>
	2 738 694	2 960 397
Erhållen ränta	65 289	57 717
Erlagd ränta	<u>-301 812</u>	<u>-280 538</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 502 171</u>	<u>2 737 576</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 939	-1 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-894 547</u>	<u>4 916 205</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 555 685</u>	<u>7 652 680</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-6 715 384</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 715 384</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>1 701 275</u>	<u>-5 713 041</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 701 275</u>	<u>-5 713 041</u>
Årets kassaflöde	-3 458 424	1 939 639
<i>Likvida medel vid årets början</i>	14 075 029	12 135 390
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>10 616 605</u>	<u>14 075 029</u>
	-3 458 424	1 939 639

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen. *As*

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

42 879 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. *At*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 134 336	7 005 694
	Hysesintäkt lokaler	750	3 450
	Hysesintäkt övrigt	20 400	5 300
	Avsatt till inre fond	-141 565	-141 565
	Övriga intäkter i verksamheten	0	250
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 879	22 922
		7 025 800	6 896 051
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	15 832	0
	Övrigt	26 195	3 269
		42 027	3 269
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-696 411	-703 676
	El	-179 396	-181 557
	Uppvärmning	-929 752	-866 258
	Vatten	-328 388	-335 204
	Renhållning	-214 311	-218 519
	TV, bredband, iptelefoni	-176 166	-44 017
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 500
	Förvaltningskostnader	-623 906	-537 603
	Försäkringar	-86 317	-76 763
	Fastighetsskatt	-502 035	-342 705
	Övriga driftskostnader	-16 415	-21 455
		-3 753 096	-3 336 257
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-32 430
	Underhåll installationer	-16 250	-19 075
	Underhåll mark och utemiljö	-62 500	0
	Underhåll övrigt	0	-98 750
		-78 750	-150 255
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 250	-9 875
	Övriga förvaltningskostnader	-16 934	-14 247
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 010	-37 639
	Föreningsverksamhet	-1 335	-2 666
	Kontorsutrustning och -material	-878	0
	Konsulter	-87 588	-34 550
	Medlemsavgifter HSB	-32 500	-32 500
	Stämma och styrelse	-24 211	-2 111
		-196 706	-133 588
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-40 100	-40 600
	Löner för anställda	-110 343	-129 160
	Vicevärdarvode	-42 852	-42 852
	Övriga arvoden	-45 040	-39 090
	Övriga personalkostnader	-5 940	-5 940
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-51 305	-56 181
		-300 580	-318 823



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Statten i Hässleholm

Org nr 716406-1710

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 057 600	-1 033 714
Markanläggningar	0	-23 880
	<u>-1 057 600</u>	<u>-1 057 594</u> <i>Ap</i>

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Utrangering av ventilationsaggregat har skett under år 2010 med 834 600 kr.

Utrangering av fönster och fönsterdörrar har skett under år 2014 med 1 982 300 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	47 006 441	-20 669 750	-861 286	1983-2082	25 475 405
Ursprunglig mark	3 919 591				3 919 591
Garage	955 218	-95 520	-23 881	2017-2056	835 818
Fönsterbyte	6 897 315	-1 207 010	-172 433	2014-2053	5 517 872
Byggnader	58 778 565	-21 972 280	-1 057 600		35 748 685

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 903 756	53 903 756
Årets om klassificering garage	955 218	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 919 591	3 919 591
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	955 218	955 218
Årets om klassificering garage	-955 218	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 778 565	58 778 565

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 876 760	-20 843 046
Årets avskrivningar byggnader	-1 057 600	-1 033 714
Ingående avskrivningar markanläggningar	-95 520	-71 640
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-23 880
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 029 880	-21 972 280

Utgående redovisat värde

	35 748 685	36 806 285
Redovisade värden byggnader	31 924 614	32 026 996
Redovisade värden mark	3 919 591	3 919 591
Redovisade värden markanläggningar	-95 520	859 698

Fastighetsbeteckning: Rödstarten 1 och Rödstarten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	51 188 000	15 750 000	66 938 000	45 694 000
		51 188 000	15 750 000	66 938 000	45 694 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	42 052 000	42 052 000
varav i eget förvar	6 433 000	6 433 000
Summa ställda säkerheter	48 485 000	48 485 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	6 715 384	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	6 715 384	0

Pågående nyanläggningar avser takbyte och fasadrenovering, beräknad totalkostnad är ca 33 000 000 kr.

Arbetet beräknas vara klart år 2023. AO



Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 136	9 620
	<u>41 136</u>	<u>9 620</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	0	19 373
Upplupna ränteintäkter	5 223	15 358
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 043	34 293
	<u>71 266</u>	<u>69 024</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-02	4 200 000	12 300 000
			<u>4 200 000</u>	<u>12 300 000</u>

Not 15 Bank		
Sparbanken Skåne	6 381 205	1 074 892
	<u>6 381 205</u>	<u>1 074 892</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB Bank AB	0,96%	2023-10-11	4 100 000	400 000
SBAB Bank AB	1,18%	2023-12-06	7 464 280	40 000
SBAB Bank AB	0,93%	2024-10-11	6 971 572	78 696
SBAB Bank AB	0,77%	2024-05-15	4 936 465	150 000
Sparbanken Skåne AB	1,20%	2022-02-15	2 566 494	100 000
			<u>26 038 811</u>	<u>768 696</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 803 621**

Nästa års amortering av långfristig skuld 668 696

Lån som ska konverteras inom ett år 2 566 494

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 235 190

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,00%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 074 784

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 195 331

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	678 190	661 073
Avsättning	141 565	141 565
Uttag	-122 204	-124 448
	<u>697 551</u>	<u>678 190</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	156 470	35 653
	<u>156 470</u>	<u>35 653</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	4 123	6 010
Arbetsgivaravgifter	3 405	4 608
Övriga kortfristiga skulder	-1 450	1 236
	<u>6 078</u>	<u>11 854</u> <i>Ap</i>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stattena i Hässleholm

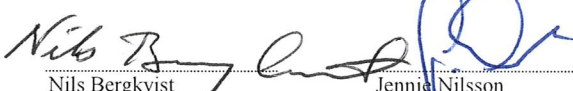
Org nr 716406-1710


Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen semesterskuld	2 548	13 977
	Upplupna sociala avgifter	800	4 391
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	171 559	146 141
	Upplupna räntekostnader	28 766	49 351
	Upplupen revision	11 000	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	596 205	580 264
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 653	118 299
		921 531	922 423

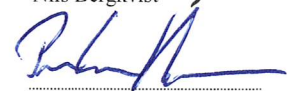
Not 21 Eventualförpliktelser

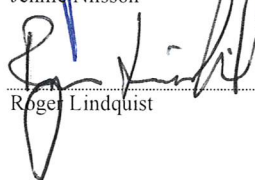
Fastigo	3 218	2 938
---------	-------	-------

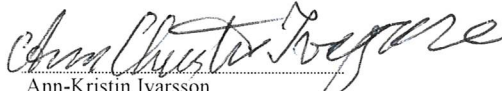
Hässleholm 10/03 2022


Nils Bergkvist

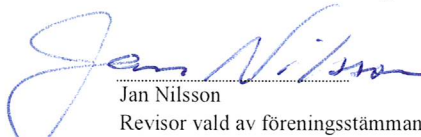

Jennie Nilsson

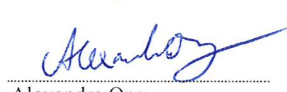

Per-Gunnar Andersson


Roger Lindquist


Ann-Kristin Ivarsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-13


Jan Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stattena i Hässleholm, org.nr. 716406-1710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stattena i Hässleholm för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Statten i Hässleholm för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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:

- företaget 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 13/3 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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