



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Stenbocken i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken 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 1971-1972 och 1977 på fastigheterna Stenbocken 1, Stenbocken 3 och Vågen 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Trebackalånggatan 76-90, 92, 96-102 och 104-118 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	48	3 168
3	66	5 148
4	12	1 236
	126	9 552

Garage 58

Stämma


Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-10 via poströstning, varvid 45 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående arvode till styrelsen samt val av styrelseledamot hölls den 2021-06-28, varvid 52 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta valberedningens förslag angående arvode samt att välja Hana som styrelseledamot.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hana Ali	ordförande	vald till 2023
Henok Ghebrehiwit	vice ordförande	vald till 2022
Alexander Wennberg	sekreterare	vald till 2023
Kimete Krasniqi	styrelseledamot	vald till 2022
Mehedin Ademi	styrelseledamot	vald till 2023
Mats Johansson	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne	
Mikael Hägg	styrelsesuppleant	vald till 2022
Ernest Skenderovic	styrelsesuppleant	vald till 2023

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ali Ali, Karin Ständig och Hassan Mroveh med Ali Ali som sammankallande. 



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen har klimatavtal med HSB Riksförbund. Huvudmålet innebär att föreningen fram till år 2023 ska ha minskat sina utsläpp av koldioxidkvivalenter med 40 % jämfört med 2000 års nivåer.
Koldioxidkvivalent = mängd av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan.

PCB-sanering fogar runt entréer utförd år 2014
Energibesiktning utförd av HSB Skåne år 2018
Radonmätning utförd år 2019
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförd år 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 24 september 2021 av styrelsen 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 fastighet 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:
Fasadrenovering

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Byte fönster utfört år 2003
Byte ventilationsanläggning utfört år 2006
Imfogning tegelfasader utfört år 2014
Balkongrenovering utfört år 2016-2017

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:
Stambyte, inom fem år

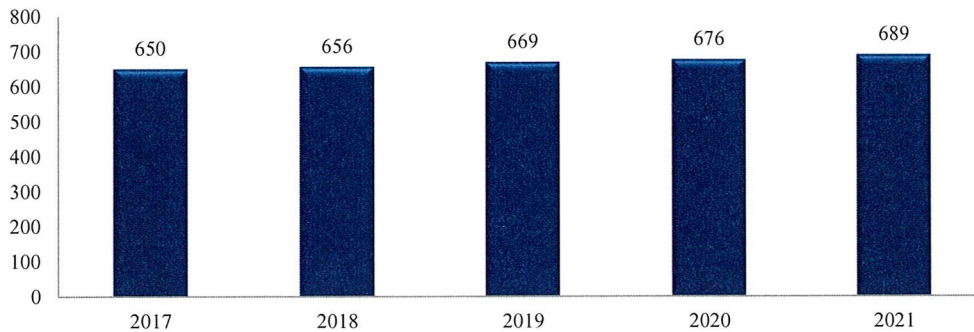
AO



Ekonomi

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

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 15 %, styrelsen beslutade att höja avgifterna med 4 % från den 1 januari 2022 med anledning av kommande stambyte.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 272 247 kr. Under året har föreningen amorterat 557 128 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Föreningen har tagit nya banklån under året på totalt 25 000 000 kr för att finansiera fasadbytet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	143
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	144

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 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	6 830	6 690	6 649	6 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	849	1 655	1 305	336
Eget kapital, tkr	14 865	14 016	11 777	10 471
Taxeringsvärde, tkr	72 476	72 476	72 476	70 044
-varav byggnad, tkr	54 901	54 901	54 901	52 647
Soliditet, %	32%	66%	68%	64%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	689	676	669	656
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 855	296	336	375
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	6	5	5
Räntekänslighet, %	4%	0%	1%	1%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	38%	4%	4%	5%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	39	40	40	39
Sparande/m ² byggnadsyta	151	222	211	100
Energikostnad/m ² byggnadsyta	175	163	169	170

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	552 375	0	4 186 876	7 621 621	1 654 755	14 015 627
Balanseras i ny räkning				1 654 755	-1 654 755	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			227 000	-227 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-218 155	218 155		0
Årets resultat					849 264	849 264
Belopp vid årets utgång	552 375	0	4 195 721	9 267 531	849 264	14 864 891

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	9 276 376
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-227 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	218 155
Årets resultat	849 264
Summa till stämmans förfogande	10 116 795

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 116 795
-------------------------	------------

AU



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 829 623	6 689 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	905 939	98 537
Summa rörelseintäkter		7 735 562	6 788 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 731 463	-4 328 743
Underhåll enligt plan	Not 5	-218 155	-87 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-175 189	-199 244
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-154 862	-83 109
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-377 204	-382 683
Summa rörelsekostnader		-6 656 873	-5 081 154
Rörelseresultat		1 078 689	1 706 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		138	351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 563	-52 581
Summa finansiella poster		-229 425	-52 230
Årets resultat		849 264	1 654 755

Av

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	11 467 298	11 844 502
Pågående nyanläggningar	Not 10	29 572 315	2 923 501
Summa materiella anläggningstillgångar		41 039 613	14 768 003

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**41 040 113** **14 768 503****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		7 077	997
Kundfordringar		0	466
Avräkningskonto HSB		0	1 043 177
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 137	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	83 909	20 956
Summa kortfristiga fordringar		109 123	1 066 117

Kassa och bank

Bank	Not 14	5 139 553	5 374 502
Summa kassa och bank		5 139 553	5 374 502

Summa omsättningstillgångar**5 248 676** **6 440 618****Summa tillgångar****46 288 789** **21 209 121** ¹⁰

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

Medlemsinsatser	552 375	552 375
Fond för yttre underhåll	4 195 721	4 186 876
Summa bundet eget kapital	4 748 096	4 739 251

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 267 531	7 621 621
Årets resultat	849 264	1 654 755
Summa fritt eget kapital	10 116 795	9 276 376

Summa eget kapital**14 864 891** **14 015 627****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 325 000	620 513
Summa långfristiga skulder		24 325 000	620 513

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 947 247	2 208 862
Medlemmarnas inre fond	Not 16	891 972	848 345
Leverantörsskulder		2 483 087	2 597 929
Aktuell skatteskuld	Not 17	17 539	15 178
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 443	20 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	752 611	882 606
Summa kortfristiga skulder		7 098 899	6 572 982

Summa skulder**31 423 899** **7 193 495****Summa eget kapital och skulder****46 288 789** **21 209 121**

AV



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 078 689	1 706 985
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	377 204	382 683
	<u>1 455 893</u>	<u>2 089 668</u>
Erhållen ränta	138	351
Erlagd ränta	-229 563	-52 762
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 226 468</u>	<u>2 037 257</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 183	35 527
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	525 917	3 431 159
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 666 201</u>	<u>5 503 943</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-26 648 814	-2 386 438
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-26 648 814</u>	<u>-2 386 438</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	23 704 487	-1 671 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>23 704 487</u>	<u>-1 671 880</u>
Årets kassaflöde	-1 278 126	1 445 625
<i>Likvida medel vid årets början</i>	6 417 678	4 972 054
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>5 139 553</u>	<u>6 417 678</u>
	-1 278 126	1 445 625

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

AO

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.

Beskattnings

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 3 023 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 585 360	6 456 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	184 662	180 220
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	203 985	204 120
	Avsatt till inre fond	-168 154	-168 154
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 770	17 017
		<u>6 829 623</u>	<u>6 689 603</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	868 870	0
	Övrigt	37 069	98 537
		<u>905 939</u>	<u>98 537</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 765 232	-475 898
	El	-217 555	-217 699
	Uppvärmning	-1 039 419	-820 792
	Vatten	-412 910	-519 878
	Renhållning	-300 634	-303 833
	TV, bredband, iptelefoni	-255 151	-252 900
	Obligatoriska besiktningar	0	-54 141
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 964	-3 837
	Förvaltningskostnader	-1 429 279	-1 372 997
	Försäkringar	-84 875	-83 028
	Fastighetsskatt	-202 394	-198 614
	Övriga driftskostnader	-20 050	-25 125
		<u>-5 731 463</u>	<u>-4 328 743</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-218 155	0
	Underhåll övrigt	0	-87 375
		<u>-218 155</u>	<u>-87 375</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 625	-10 750
	Övriga förvaltningskostnader	-25 673	-29 314
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 791	-25 250
	Föreningsverksamhet	-8 975	-7 614
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 617	-6 697
	Konsulter	-5 850	-66 191
	Förbrukningsinventarier	-11 447	0
	Medlemsavgifter HSB	-38 800	-38 800
	Stämma och styrelse	-39 411	-14 628
		<u>-175 189</u>	<u>-199 244</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-79 500	-52 000
	Övriga arvoden	-34 365	-4 978
	Övriga personalkostnader	-1 980	-2 400
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-34 017	-18 731
		<u>-154 862</u>	<u>-83 109</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-318 429	-330 823
	Markanläggningar	-58 775	-51 860
		<u>-377 204</u>	<u>-382 683</u>

40

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

Utrangering av fönster har skett under år 2003 med 957 600 kr.
Utrangering av ventilation har skett under år 2006 med 165 400 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.vär	nedskrivning			2021-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	17 685 441	-9 652 019	-249 543	1971-2093	7 783 879
Ursprunglig mark	449 556				449 556
Markanläggningar	1 140 925	-259 300	-58 775	2016-2035	822 850
Balkonger	2 755 419	-275 520	-68 886	2017-2056	2 411 013
Byggnader	22 031 341	-10 186 839	-377 204		11 467 298

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 440 860	20 440 860
Ingående anskaffningsvärde mark	449 556	449 556
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 140 925	1 140 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 031 341	22 031 341

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 927 539	-9 596 716
Årets avskrivningar byggnader	-318 429	-330 823
Ingående avskrivningar markanläggningar	-259 300	-207 440
Årets avskrivningar markanläggningar	-58 775	-51 860
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 564 043	-10 186 839

Utgående redovisat värde

11 467 298 11 844 502

Redovisade värden byggnader	10 194 892	10 513 321
Redovisade värden mark	449 556	449 556
Redovisade värden markanläggningar	822 850	881 625

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 1, Stenbocken 3 och Vågen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971-1984	54 200 000	16 420 000	70 620 000	70 620 000
Lokaler		701 000	1 155 000	1 856 000	1 856 000
		54 901 000	17 575 000	72 476 000	72 476 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	43 273 000	10 298 000
varav i eget förvar	0	2 163 600
Summa ställda säkerheter	43 273 000	12 461 600

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 923 501	537 063
Årets Investering	26 648 814	2 386 438
Utgående värde pågående nyanläggningar	29 572 315	2 923 501

Pågående nyanläggningar avser fasadrenovering som beräknas vara klart år 2022.

AV



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	18 137	521
	<u>18 137</u>	<u>521</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	0	20 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 909	0
	<u>83 909</u>	<u>20 956</u>

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	5 139 553	5 374 502
	<u>5 139 553</u>	<u>5 374 502</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB Bank AB	1,20%	2026-03-13	4 925 000	100 000
SBAB Bank AB	1,12%	2026-05-15	9 900 000	200 000
SBAB Bank AB	1,02%	2024-12-11	10 000 000	200 000
Sparbanken Skåne AB	1,37%	2022-08-10	445 513	65 000
Sparbanken Skåne AB	1,39%	2022-03-25	444 428	90 000
Sparbanken Skåne AB	1,36%	2022-11-10	175 000	75 000
Stadshypotek AB	1,63%	2022-01-07	223 728	68 750
Stadshypotek AB	0,99%	2022-03-30	986 400	11 052
Stadshypotek AB	1,87%	2022-03-15	172 178	86 076
			<u>27 272 247</u>	<u>895 878</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 325 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år 2 447 247
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 947 247

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 583 512
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 792 857
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	848 345	782 900
Avsättning	168 154	168 154
Uttag	-124 527	-102 709
	<u>891 972</u>	<u>848 345</u>

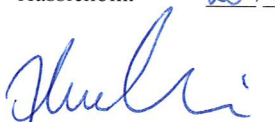

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	17 539	15 178
	<u>17 539</u>	<u>15 178</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	1 008	1 008
Övriga kortfristiga skulder	5 435	19 054
	<u>6 443</u>	<u>20 062</u>

AC



Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 146	235 608
	Upplupna räntekostnader	41 867	2 370
	Upplupen revision	12 000	12 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	561 334	516 765
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 264	115 863
		752 611	882 606

Hässleholm 23/03 2022
Hana Ali
Alexander Wennberg
Henok Ghebrehiwet
Kimete Krasniqi
Mehedin Ademi

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-25


Sven-Arne Frohm

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Hässleholm, org.nr. 737000-1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Hässleholm för räkenskapsåret 2021.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

AO

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 Stenbocken i Hässleholm för räkenskapsåret 2021 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 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 25/3 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
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 omföring 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.