



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Skräddaren i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skräddaren 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 1945 på fastigheten Skräddaren 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Andra Avenyn 12 A-B och Östergatan 22 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	174
2	18	960
3	6	404
-	30	1 538

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-10, varvid 3 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Gertie Broman	ordförande	vald till 2022
Marie Fogelberg	vice ordförande	vald till 2023
Camilla Nilsson	sekreterare	vald till 2023
Mats Johansson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Mikael Persson med Anette Johansson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med ordförande som sammankallande.

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)

At

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 ska minska sina utsläpp av koldioxidkvivalenter. Koldioxidkvivalenter = mängd av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 27 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. 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 inte genomfört något större underhåll.

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

Fasadrenovering utförd år 1994.

Ombyggnad balkonger utförd år 1998.

Byte av fönster utförd år 2005.

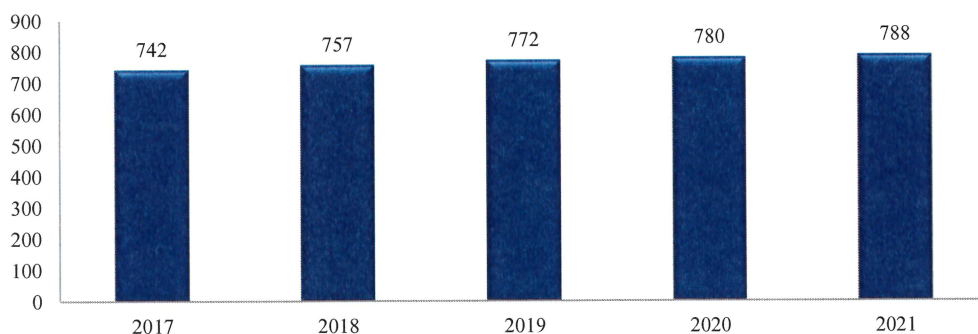
Byte av lägenhetsdörrar utförd år 2008.

Relining utförd år 2020.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 788 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 276 931 kr. Under året har föreningen amorterat 102 616 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 12 år. *AO*

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, en bostadsrätt överlåtits (förra året överläts fem 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	1 217	1 206	1 174	1 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	244	151	215	219
Eget kapital, tkr	2 565	2 321	2 170	1 955
Taxeringsvärde, tkr	13 257	13 257	13 257	9 673
-varav byggnad, tkr	9 800	9 800	9 800	6 600
Soliditet, %	61%	57%	44%	78%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	788	780	772	757
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	830	897	973	134
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	13	15	2	2
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	0%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	10%	10%	11%	2%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	88	88	25	25
Sparande/m ² byggnadsyta	246	240	190	186
Energikostnad/m ² byggnadsyta	205	180	199	194

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 320	0	874 966	1 269 514	150 867	2 320 667
Balanseras i ny räkning				150 867	-150 867	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					244 036	244 036
Belopp vid årets utgång	25 320	0	924 966	1 370 381	244 036	2 564 703

AO



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 420 381
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	244 036
Summa till stämmans förfogande	1 614 417

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 614 417
-------------------------	-----------

At

**Resultaträkning**

	Not 1	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 217 295	1 206 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 808	3 440
Summa rörelseintäkter		1 226 103	1 209 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-730 253	-716 644
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-83 756
Övriga externa kostnader	Not 6	-29 384	-33 188
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 139	-65 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-134 976	-134 977
Summa rörelsekostnader		-962 752	-1 034 272
Rörelseresultat		263 351	175 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 357	-24 608
Summa finansiella poster		-19 315	-24 445
Årets resultat		244 036	150 867

A0

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

Byggnader och mark

Not 9	<u>2 289 071</u>	<u>2 424 047</u>
	2 289 071	2 424 047

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****2 289 571** **2 424 547****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 1 183

Kundfordringar

4 872 0

Avräkningskonto HSB

29 003 29 003

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11	5 770	2 100
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>12 210</u>	<u>17 320</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

51 855 49 606

Kassa och bank

Bank

Not 13	<u>1 870 741</u>	<u>1 612 906</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

1 870 741 1 612 906

Summa omsättningstillgångar**1 922 596** **1 662 512****Summa tillgångar****4 212 167** **4 087 059**A^o

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

Medlemsinsatser	25 320	25 320
Fond för yttre underhåll	924 966	874 966
Summa bundet eget kapital	950 286	900 286

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 370 381	1 269 514
Årets resultat	244 036	150 867
Summa fritt eget kapital	1 614 417	1 420 381

Summa eget kapital**2 564 703** **2 320 667****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	98 331
Summa långfristiga skulder		0	98 331

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 276 931	1 281 216
Medlemmarnas inre fond	Not 15	113 976	140 915
Leverantörsskulder		48 725	68 869
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 792	7 872
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 037	4 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	205 002	164 784
Summa kortfristiga skulder		1 647 464	1 668 061

Summa skulder**1 647 464** **1 766 392****Summa eget kapital och skulder****4 212 167** **4 087 059**



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	263 351	175 312
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	134 976	134 977
	<u>398 327</u>	<u>310 289</u>
Erhållen ränta	42	163
Erlagd ränta	-19 357	-24 608
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>379 012</u>	<u>285 844</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 249	5 265
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-20 597	-1 081 795
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>356 166</u>	<u>-790 686</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-146 425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-146 425</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-98 331	98 331
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-98 331</u>	<u>98 331</u>
Årets kassaflöde	257 835	-838 780
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 641 909	2 480 689
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 899 744	1 641 909
	<u>257 835</u>	<u>-838 780</u>

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 BFNR 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: 10 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

As



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 211 592	1 199 544
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 703	6 600
		<u>1 217 295</u>	<u>1 206 144</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	8 808	3 440
		<u>8 808</u>	<u>3 440</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-20 497	-29 570
	El	-36 375	-36 596
	Uppvärmning	-210 116	-184 848
	Vatten	-68 663	-55 550
	Renhållning	-41 792	-42 671
	TV, bredband, iptelefoni	-31 421	-30 984
	Förvaltningskostnader	-246 167	-249 175
	Försäkringar	-16 496	-16 156
	Fastighetsskatt	-39 771	-39 771
	Övriga driftskostnader	-18 955	-31 322
		<u>-730 253</u>	<u>-716 644</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-83 756
		<u>0</u>	<u>-83 756</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 650	-10 663
	Övriga förvaltningskostnader	-905	-2 203
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 733	-9 661
	Kontorsutrustning och -material	0	-90
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	Stämma och styrelse	-1 095	-571
		<u>-29 384</u>	<u>-33 188</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 1		
	Arvode till styrelsen	-17 500	-16 100
	Löner för anställda	-34 875	-34 133
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Övriga personalkostnader	-1 980	-1 980
	Revisionsarvode	-3 000	-2 250
	Sociala avgifter	-10 784	-10 245
		<u>-68 139</u>	<u>-65 708</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-134 976	-134 977
		<u>-134 976</u>	<u>-134 977</u>

A0

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.vär	nedskrivning			2021-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	2 818 617	-1 901 208	-29 436	1945-2064	887 973
Ursprunglig mark	29 083				29 083
Relining	1 583 095	-105 540	-105 540	2020-2034	1 372 015
Byggnader	4 430 795	-2 006 748	-134 976		2 289 071

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader				4 401 712	2 818 617
Årets investering byggnader				0	1 583 095
Ingående anskaffningsvärde mark				29 083	29 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				4 430 795	4 430 795

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader				-2 006 748	-1 871 771
Årets avskrivningar byggnader				-134 976	-134 977
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 141 724	-2 006 748

Utgående redovisat värde

				2 289 071	2 424 047
Redovisade värden byggnader				2 259 988	2 394 964
Redovisade värden mark				29 083	29 083

Fastighetsbeteckning: Skräddaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	9 800 000	3 457 000	13 257 000	13 257 000
		9 800 000	3 457 000	13 257 000	13 257 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	1 978 000	1 978 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 978 000	1 978 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	5 770	2 100
	5 770	2 100

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	4 140	4 078
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	5 390
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 070	7 852
	12 210	17 320

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 870 741	1 612 906
	1 870 741	1 612 906

A0

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,53%	2022-03-19	1 178 600	90 700
Stadshypotek AB	1,32%	2022-03-01	98 331	14 895
			1 276 931	105 595

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 276 931

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 276 931**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,43%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 422 380

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 748 956

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

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	140 915	148 968
Uttag	-26 939	-8 052
	113 976	140 915

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 792	7 872
	1 792	7 872

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	774	757
Arbetsgi varavgifter	263	258
Övriga kortfristiga skulder	0	3 390
	1 037	4 405

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	5 856	5 729
Upplupna sociala avgifter	1 839	1 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 693	27 933
Upplupna räntekostnader	114	150
Upplupen revision	10 600	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 425	95 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 475	23 508
	205 002	164 784

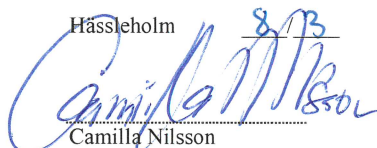
Not 19 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

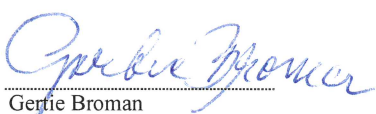
Fastigo	0	615
	0	615

Hässleholm

8/3

2022


Camilla Nilsson


Gerlie Broman


Marie Fogelberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-08


Mikael Persson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skräddaren i Hässleholm, org.nr. 737000-1138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skräddaren 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Skräddaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

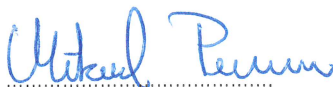
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 8/3-2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson
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.