



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Länsmannen i Hässleholm



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Länsmannen 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 1956 på fastigheterna Länsmannen 7 och 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Vattugatan 28, 30 A-B, Järnvägsgatan 25-27, 31 A-B, 33 A-B och Andra Avenyn 2 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	3	119
2	45	2 460
3	29	1 980
5	3	317
	<b>80</b>	<b>4 875</b>

Lokaler, bostadsrätt	1	97
Lokaler, hyresrätt	16	532
Garage	6	
Parkeringsplatser	14	

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-17 via poströstning, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Pär Olsson	ordförande	vald till 2022
Kristian Winkvist	vice ordförande	vald till 2023
Thomas Lantz	sekreterare	vald till 2023
Emil Larsson	styrelseledamot	vald till 2022
Erika Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Filip Gunnarsson med Oliver Thordeman Anderssonson revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Stefan Jönsson och Martin Brandt med Stefan Jönsson som sammankallande.

Under året har Kristian Winkvist varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. *At*





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
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 föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PCB-inventering är utförd år 2008

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2019, ny mätning pågår år 2021/2022

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2021

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26 april 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom smärre anmärkningar som noterats i underhållsplanen. 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:

Byte av tvätt och torkutrustning

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:

Fönsterbyte utfört år 2002

Stambyte med badrumsrenovering utfört år 2008

Byte lägenhetsdörrar utfört år 2015

Renovering och ommålning av trapphus utfört år 2015

Byte låssystem utfört år 2015

Installation av 18 st referensgivare för effektivare styrning av värmesystemet

De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

Byte av fönsterbalkar och fasadbättring

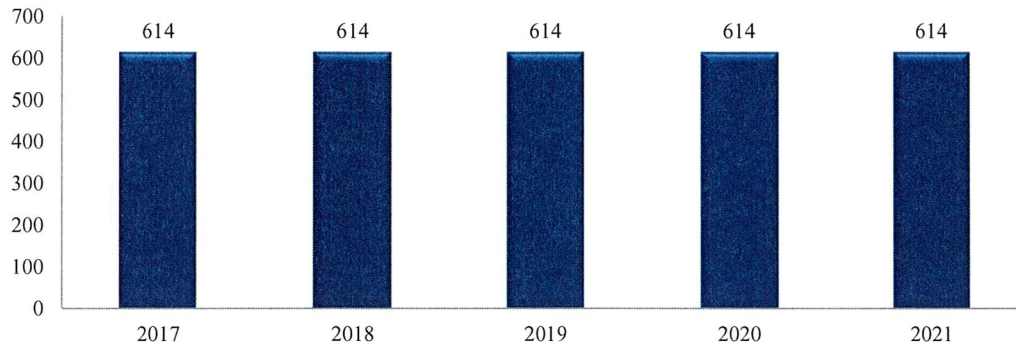
AO



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 614 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 430 189 kr. Under året har föreningen amorterat 117 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	89
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	90

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 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	3 499	3 485	3 488	3 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	568	726	737	808
Eget kapital, tkr	8 878	8 310	7 583	6 846
Taxeringsvärde, tkr	45 884	45 884	45 884	34 483
-varav byggnad, tkr	34 628	34 628	34 628	25 465
Soliditet, %	68%	65%	59%	54%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	614	614	614	614
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta lokaler	1 122	1 122	1 122	1 122
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	615	602	602	550
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	690	714	899	983
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10	11	14	19
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	2%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	7%	8%	10%	14%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	37	37	79	79
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	178	204	213	226
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	162	148	156	154

Aσ

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 490	0	4 735 714	2 712 306	725 710	8 310 220
Balanseras i ny räkning				725 710	-725 710	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			140 000	-140 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-211 611	211 611		0
Årets resultat					567 666	567 666
Belopp vid årets utgång	136 490	0	4 664 103	3 509 627	567 666	8 877 886

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 438 016
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-140 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	211 611
Årets resultat	567 666
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 077 293</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	4 077 293
-------------------------	-----------

A6



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 499 130	3 484 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 218	26 405
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 508 348</b>	<b>3 511 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 151 935	-2 023 279
Underhåll enligt plan	Not 5	-211 611	-193 338
Övriga externa kostnader	Not 6	-112 643	-102 611
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-223 466	-214 588
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-201 080	-201 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 900 736</b>	<b>-2 734 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>607 612</b>	<b>776 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 930	4 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 876	-55 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 946</b>	<b>-50 402</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>567 666</b>	<b>725 710</b> <i>Ar</i>



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

Byggnader och mark

Not 9	10 219 115	10 420 195
	<u>10 219 115</u>	<u>10 420 195</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>10 219 615</u>	<u>10 420 695</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

3 761	1 202
-------	-------

Avräkningskonto HSB

12 970	5 605
--------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11	19 685	7 860
--------	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	47 622	61 053
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>84 039</u>	<u>75 720</u>
---------------	---------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	1 800 000	1 100 000
--------	-----------	-----------

*Summa kortfristiga placeringar*

<u>1 800 000</u>	<u>1 100 000</u>
------------------	------------------

*Kassa och bank*

Bank

Not 14	1 008 159	1 097 993
--------	-----------	-----------

*Summa kassa och bank*

<u>1 008 159</u>	<u>1 097 993</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 892 198</u>	<u>2 273 713</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>13 111 812</u>	<u>12 694 408</u>
-------------------	-------------------

AO

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

Medlemsinsatser	136 490	136 490
Fond för yttre underhåll	4 664 103	4 735 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 800 593</b>	<b>4 872 204</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 509 627	2 712 306
Årets resultat	567 666	725 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 077 293</b>	<b>3 438 016</b>

**Summa eget kapital****8 877 886**      **8 310 220****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 235 000	1 135 189
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 235 000</b>	<b>1 135 189</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		1 195 189	2 412 600
Medlemmarnas inre fond	Not 16	130 294	132 972
Leverantörsskulder		130 968	167 033
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 899	19 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	7 391	7 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	523 186	509 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 998 926</b>	<b>3 248 999</b>

**Summa skulder****4 233 926**      **4 384 188****Summa eget kapital och skulder****13 111 812**      **12 694 408**

A0





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	607 612	776 112
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	201 080	201 080
	<u>808 692</u>	<u>977 192</u>
Erhållen ränta	7 512	4 555
Erlagd ränta	-47 876	-57 897
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>768 328</u>	<u>923 850</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-535	9 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 250 073	1 514 597
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>-482 280</u>	<u>2 448 261</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 099 811	-2 412 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>1 099 811</u>	<u>-2 412 600</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>617 531</b>	<b>35 661</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 203 598	2 167 938
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	2 821 129	2 203 598
	<u>617 531</u>	<u>35 661</u>

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

524 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. *40*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 994 276	2 994 276
	Årsavgifter lokaler	108 816	108 816
	Hysesintäkt lokaler	327 366	320 530
	Hysesintäkt garage och bilplatser	55 350	52 700
	Hysesrabatter	0	-9 201
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 322	17 482
		<b>3 499 130</b>	<b>3 484 603</b>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Ovrigt	9 218	26 405
		<b>9 218</b>	<b>26 405</b>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-141 245	-113 125
	El	-103 934	-104 467
	Uppvärmning	-606 663	-548 979
	Vatten	-180 926	-162 512
	Renhållning	-132 602	-137 544
	Bevakningskostnader	-3 729	-3 551
	TV, bredband, iptelefoni	-138 490	-138 302
	Obligatoriska besiktningar	-45 543	-17 066
	Förvaltningskostnader	-614 210	-616 697
	Försäkringar	-47 419	-46 421
	Fastighetsskatt	-135 480	-133 080
	Övriga driftskostnader	-1 695	-1 535
		<b>-2 151 935</b>	<b>-2 023 279</b>
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	-194 226	0
	Underhåll installationer	0	-193 338
	Underhåll övrigt	-17 385	0
		<b>-211 611</b>	<b>-193 338</b>
Not 6 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-11 250	-10 737
	Övriga förvaltningskostnader	-17 147	-11 077
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 167	-21 852
	Föreningsverksamhet	-1 581	-500
	Kontorsutrustning och -material	0	-891
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 867	-21 731
	Konsulter	0	-10 523
	Medlemsavgifter HSB	-25 300	-25 300
	Stämma och styrelse	-14 331	0
		<b>-112 643</b>	<b>-102 611</b>

Ae





<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-98 600	-96 000
Löner för anställda	-6 432	-6 432
Vicevärdsarvode	-53 568	-53 568
Övriga arvoden	-8 000	-8 000
Övriga personalkostnader	0	-1 980
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-52 866	-44 608
	<u>-223 466</u>	<u>-214 588</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-201 080	-201 080
	<u>-201 080</u>	<u>-201 080</u>

AC

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2127

	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	18 739 012	-8 488 550	-201 080	1957-2127	10 049 382
Ursprunglig mark	169 733				169 733
<b>Byggnader</b>	<b>18 908 745</b>	<b>-8 488 550</b>	<b>-201 080</b>		<b>10 219 115</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader				18 739 012	18 739 012
Ingående anskaffningsvärde mark				169 733	169 733
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>18 908 745</b>	<b>18 908 745</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader				-8 488 550	-8 287 470
Årets avskrivningar byggnader				-201 080	-201 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				<b>-8 689 630</b>	<b>-8 488 550</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>10 219 115</b>	<b>10 420 195</b>
---------------------------------	--	--	--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader				10 049 382	10 250 462
Redovisade värden mark				169 733	169 733

Fastighetsbeteckning: Länsmannen 7 och 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	33 000 000	11 008 000	44 008 000	44 008 000
Lokaler		1 628 000	248 000	1 876 000	1 876 000
		<b>34 628 000</b>	<b>11 256 000</b>	<b>45 884 000</b>	<b>45 884 000</b>

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 700 400	7 920 000
varav i eget förvar	3 299 600	2 080 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto		19 685	7 860
		<b>19 685</b>	<b>7 860</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring		0	11 718
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		0	14 065
Upplupna ränteintäkter		1 074	656
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 548	34 614
		<b>47 622</b>	<b>61 053</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-18	1 800 000	1 100 000
			<b>1 800 000</b>	<b>1 100 000</b>

Ac



Not 14	Bank	2021-12-31	2020-12-31
	Sparbanken Skåne	1 008 159	1 097 993
		<u>1 008 159</u>	<u>1 097 993</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,39%	2022-06-30	1 135 189	57 600
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-30	2 295 000	60 000
			<u>3 430 189</u>	<u>117 600</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 235 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 135 189

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 195 189**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 470 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 842 189

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

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	132 972	132 972
Uttag	<u>-2 678</u>	<u>0</u>
	<u>130 294</u>	<u>132 972</u>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	<u>11 899</u>	<u>19 166</u>
	<b>11 899</b>	<b>19 166</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	2 500	2 500
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
Övriga kortfristiga skulder	<u>3 320</u>	<u>3 320</u>
	<b>7 391</b>	<b>7 391</b>

A0







Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 969	85 750
	Upplupen revision	11 000	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	259 600	326 545
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 617	87 542
		<b>523 186</b>	<b>509 837</b>


Hässleholm 30/3 2022

  
Pär Olsson

  
Erika Andersson

  
Kristian Winkvist

  
Emil Larsson

  
Thomas Lantz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-04

  
Filip Gunnarsson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmannen i Hässleholm, org.nr. 737000-1310

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmannen 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 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.

As

## 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 Länsmannen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlöpa 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.

### Revisorers 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 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 4/4-2022



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Filip Gunnarsson  
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.