



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Tackan i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Tackan 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 1952 på fastigheten Tackan 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Gethornskroken 2 A-C och 4 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	386
2	24	1 386
3	12	864
	48	2 636
Lokaler, hyresrätt	3	168
Parkeringsplatser	27	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-16, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Torbjörn Johansson	ordförande	vald till 2022
Jonas Petersson	vice ordförande	avgick 2021-11-01
Peter Flyckt	styrelseledamot	vald till 2022
Ulla Hansson	styrelseledamot	vald till 2023
Mikael Persson	styrelseledamot	vald till 2023
Rune Jönsson	styrelseledamot	vald till 2023
Erika Andersson	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid året slut bestod valberedningen av styrelsen med Mikael Persson som sammankallande.

Under året har Mikael Persson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

AS



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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 24 augusti 2021 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. 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 underhållsåtgärder:
Spolning av spillvattenledningar

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

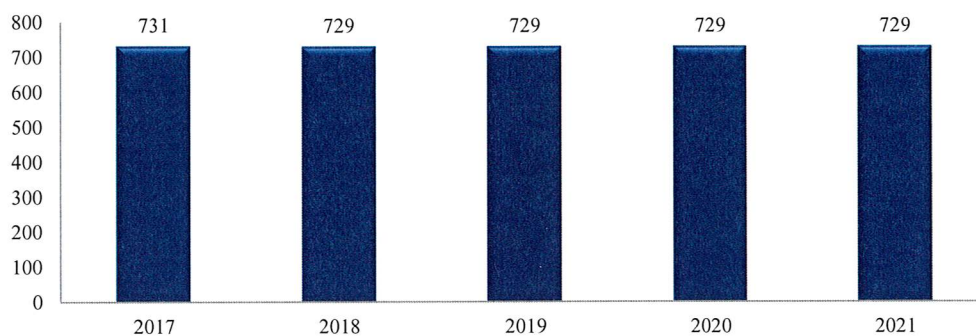
- Omdragning av el-ledningar utfört år 2007
- Byte vattenstammar utfört år 2008
- Badrumsrenovering utfört år 2008
- Relining avloppstammar utfört år 2012
- Byte undercentral utfört år 2016
- Byte balkonger utfört år 2017
- Byte spill-och dagvattenledningar från Gethornskroken 4

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Byte spillvatten- och dagvattenledningar från Gethornskroken 2 till Helsingborgsvägen
Byte värmekulvert och kulvertventiler

AC

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 729 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 130 000 kr. Under året har föreningen amorterat 240 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 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	2 033	2 026	1 987	1 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	407	404	340	112
Eget kapital, tkr	3 993	3 587	3 182	2 842
Taxeringsvärde, tkr	18 394	18 394	18 394	16 376
-varav byggnad, tkr	13 783	13 783	13 783	11 765
Soliditet, %	41%	37%	32%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	729	729	729	729
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	315	315	315	315
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 946	2 037	2 117	2 197
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	26	30	32	32
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	28%	29%	30%	35%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	42	41	29	24
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	22	22	59	124
Avskrivning/m ² byggnadsyta	76	76	77	73
Sparande/m ² byggnadsyta	242	242	212	237
Energikostnad/m ² byggnadsyta	195	179	180	182

40

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 290	368 555	217 109	2 526 490	404 463	3 586 907
Balanseras i ny räkning				404 463	-404 463	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			119 000	-119 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-61 638	61 638		0
Årets resultat					406 568	406 568
Belopp vid årets utgång	70 290	368 555	274 471	2 873 591	406 568	3 993 475

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 930 953
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-119 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	61 638
Årets resultat	406 568
Summa till stämmans förfogande	3 280 159

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 280 159
-------------------------	-----------

AD



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 032 921	2 026 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 499	130 151
Summa rörelseintäkter		2 167 420	2 156 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 295 179	-1 284 927
Underhåll enligt plan	Not 5	-61 638	-62 584
Övriga externa kostnader	Not 6	-47 761	-38 206
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 153	-75 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-211 702	-211 702
Summa rörelsekostnader		-1 695 433	-1 672 496
Rörelseresultat		471 987	483 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 828	607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 247	-80 122
Summa finansiella poster		-65 419	-79 515
Årets resultat		406 568	404 463

A6

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

Byggnader och mark	Not 9	8 432 901	8 644 603
Summa materiella anläggningstillgångar		8 432 901	8 644 603

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**8 433 401** **8 645 103****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		3 500	-70
Avräkningskonto HSB		6 123	3 459
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 491	4 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 903	36 712
Summa kortfristiga fordringar		63 017	44 634

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	400 000

Kassa och bank

Bank	Not 14	561 663	486 662
Summa kassa och bank		561 663	486 662

Summa omsättningstillgångar**1 324 680** **931 296****Summa tillgångar****9 758 081** **9 576 399**

A0

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

Medlemsinsatser	70 290	70 290
Upplåtelseavgifter	368 555	368 555
Fond för yttre underhåll	274 471	217 109
Summa bundet eget kapital	713 316	655 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 873 591	2 526 490
Årets resultat	406 568	404 463
Summa fritt eget kapital	3 280 159	2 930 953

Summa eget kapital**3 993 475** **3 586 907****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 470 000	1 240 000
Summa långfristiga skulder		4 470 000	1 240 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		660 000	4 130 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	239 763	248 153
Leverantörsskulder		190 549	172 066
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 925	1 925
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 150	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	200 219	195 198
Summa kortfristiga skulder		1 294 606	4 749 492

Summa skulder**5 764 606** **5 989 492****Summa eget kapital och skulder****9 758 081** **9 576 399**

At



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	471 987	483 977
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	211 702	211 702
	<u>683 689</u>	<u>695 679</u>
Erhållen ränta	2 682	412
Erlagd ränta	-72 647	-80 302
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>613 724</u>	<u>615 790</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 573	4 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 514	-507 902
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>617 665</u>	<u>112 480</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-240 000	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-240 000</u>	<u>-210 000</u>
Årets kassaflöde	377 665	-97 520
<i>Likvida medel vid årets början</i>	890 121	987 641
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 267 786</u>	<u>890 121</u>
	377 665	-97 520

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

Ac



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

AO



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 922 400	1 922 400
	Hysesintäkt lokaler	52 980	52 980
	Hysesintäkt garage och bilplatser	19 740	20 580
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	57 600	57 600
	Avsatt till inre fond	-33 600	-33 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 801	6 363
		<u>2 032 921</u>	<u>2 026 323</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	134 499	130 151
		<u>134 499</u>	<u>130 151</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-54 131	-81 824
	El	-40 552	-41 451
	Uppvärmning	-397 503	-354 615
	Vatten	-109 036	-106 370
	Renhållning	-70 035	-72 249
	TV, bredband, iptelefoni	-83 741	-83 624
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 706
	Förvaltningskostnader	-456 868	-458 590
	Försäkringar	-25 335	-24 810
	Fastighetsskatt	-56 463	-56 463
	Övriga driftskostnader	-1 515	-225
		<u>-1 295 179</u>	<u>-1 284 927</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-49 950	-57 728
	Underhåll övrigt	-11 688	-4 856
		<u>-61 638</u>	<u>-62 584</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 375	-9 862
	Övriga förvaltningskostnader	-4 100	-3 422
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 099	-8 298
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorsutrustning och -material	-82	-594
	Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
	Stämma och styrelse	-1 205	-630
		<u>-47 761</u>	<u>-38 206</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 1 st.		
	Arvode till styrelsen	-15 400	-13 800
	Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
	Övriga arvoden	0	-1 134
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-18 253	-14 643
		<u>-79 153</u>	<u>-75 077</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-200 558	-200 558
	Markanläggningar	-11 144	-11 144
		<u>-211 702</u>	<u>-211 702</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	4 688 539	-2 494 086	-73 042	1953-2072	2 121 411
Ursprunglig mark	49 500				49 500
Balkonger	6 375 773	-510 046	-127 516	2017-2066	5 738 211
Avloppsledning mark	557 217	-22 294	-11 144	2019-2068	523 779
Byggnader	11 671 029	-3 026 426	-211 702		8 432 901

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 621 529	11 621 529
Ingående anskaffningsvärde mark	49 500	49 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 671 029	11 671 029

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 015 282	-2 814 724
Årets avskrivningar byggnader	-200 558	-200 558
Ingående avskrivningar markanläggningar	-11 144	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 144	-11 144
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 238 128	-3 026 426

Utgående redovisat värde

8 432 901 8 644 603

Redovisade värden byggnader	8 405 689	8 606 247
Redovisade värden mark	49 500	49 500
Redovisade värden markanläggningar	-22 288	-11 144

Fastighetsbeteckning: Tackan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	13 600 000	4 611 000	18 211 000	18 211 000
Lokaler		183 000	0	183 000	183 000
		13 783 000	4 611 000	18 394 000	18 394 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	9 491	4 533
	9 491	4 533

Ad



Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetald försäkring	0	6 263
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	16 254	9 324
	Upplupna ränteintäkter	341	195
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 308	20 930
		<u>43 903</u>	<u>36 712</u>

Not 13	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-26	700 000	400 000
				<u>700 000</u>	<u>400 000</u>

Not 14	Bank		
	Sparbanken Skåne	561 663	486 662
		<u>561 663</u>	<u>486 662</u>

Not 15	Skulder till kreditinstitut			Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	SEB Bolånebetalningar	1,47%	2025-03-28	1 240 000	80 000
	SEB Bolånebetalningar	0,91%	2024-04-28	3 430 000	120 000
	Stadshypotek AB/Handelsbanken	0,88%	2022-10-30	460 000	10 000
				<u>5 130 000</u>	<u>210 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 470 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld				200 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				460 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>660 000</u>
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,04%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				840 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 080 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	248 153	226 362
	Avsättning	33 600	33 600
	Uttag	-41 990	-11 810
		<u>239 763</u>	<u>248 153</u>

Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	1 925	1 925
		<u>1 925</u>	<u>1 925</u>

Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	1 050	1 050
	Arbetsgivaravgifter	1 100	1 100
		<u>2 150</u>	<u>2 150</u>

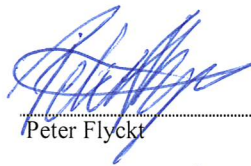
Ac




Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 774	3 844
	Upplupna räntekostnader	960	5 360
	Upplupen revision	10 000	9 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	172 801	167 925
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 684	8 569
		200 219	195 198

Hässleholm 23/3 2022


Mikael Persson


Peter Flyckt



Rune Jönsson


Torbjörn Johansson


Ulla Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-30


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tackan i Hässleholm, org.nr. 737000-1294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tackan 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Hässleholm den 30/3 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.