



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Rödstjärten i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten 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 1987 på fastigheten Rödstjärten 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kumminvägen 1-17, 2-10, 14-20 och Pimpinellastigen 1-21 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	8	492
3	15	1 579
4	6	648
	29	2 719

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-12 via poströstning, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Michael Thelandersson	ordförande	vald till 2022
Anneli Torstensson	vice ordförande	vald till 2023
Emma Svensson	sekreterare	vald till 2023
Christoffer Silversand von Leitze	styrelseledamot	vald till 2022
Mats Johansson	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne	
Peter Ekströmm	styrelsesuppleant	vald till 2022
Åke Nilsson	styrelsesuppleant	vald till 2022

Av föreningen vald revisor har varit Linda Legault med Åke Anderberg som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. Linda Legault har avgått som revisor under hösten 2021.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anita Sjögren och Daniel Rockicki med Anita Sjögren som sammankallande.

46

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
Minol Mätteknik Ab	individuell vattenmätning
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 9 juni 2021 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

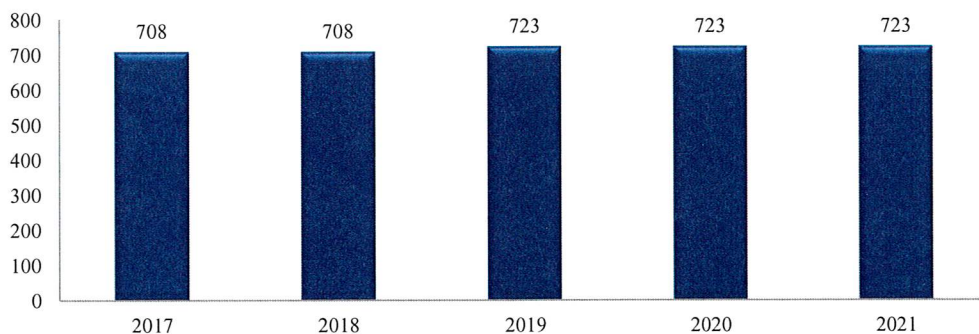
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte vattenmätare

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Byte tak- och gavelfönster utfört år 2011 och 2013.
Målning av träpanel utfört år 2020
Behandling av tak med Grönfri utfört år 2020

De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:
Installation av laddstolpar i samtliga garage

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 723 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 9 542 925 kr. Under året har föreningen amorterat 212 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). 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	1 984	2 021	2 055	2 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	-283	745	444
Eget kapital, tkr	6 242	5 909	6 191	5 447
Taxeringsvärde, tkr	18 148	12 627	12 627	12 627
-varav byggnad, tkr	13 711	9 785	9 785	9 785
Soliditet, %	39%	37%	38%	34%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	723	723	723	708
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 510	3 588	3 661	3 739
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	47	57	52	60
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	5%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	53%	77%	79%	81%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	118	118	77	75
Sparande/m ² byggnadsyta	300	325	362	324
Energikostnad/m ² byggnadsyta	146	130	138	137

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	979 990	0	2 621 123	2 590 201	-282 589	5 908 725
Balanseras i ny räkning				-282 589	282 589	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			42 000	-42 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-164 156	164 156		0
Årets resultat					333 158	333 158
Belopp vid årets utgång	979 990	0	2 498 967	2 429 768	333 158	6 241 883

40



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 307 612
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-42 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	164 156
Årets resultat	333 158
Summa till stämmans förfogande	2 762 926

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 762 926
-------------------------	-----------

10

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 983 966	2 021 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 221	9 400
Summa rörelseintäkter		2 001 187	2 030 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-977 043	-933 805
Underhåll enligt plan	Not 5	-164 155	-847 819
Övriga externa kostnader	Not 6	-52 888	-27 039
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-34 366	-38 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-319 655	-319 655
Summa rörelsekostnader		-1 548 107	-2 166 348
Rörelseresultat		453 080	-135 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 125	9 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 047	-155 691
Summa finansiella poster		-119 922	-146 658
Årets resultat		333 158	-282 589

Ao

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	13 398 497	13 718 152
Pågående nyanläggningar	Not 10	56 495	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 454 991	13 718 152

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		13 455 491	13 718 652
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		20 444	11 319
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 142	454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	11 318	12 031
Summa kortfristiga fordringar		40 904	23 804

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 800 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 800 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	898 737	457 518
Summa kassa och bank		898 737	457 518

Summa omsättningstillgångar		2 739 641	2 281 323
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		16 195 132	15 999 975
-------------------------	--	-------------------	-------------------

AP

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	979 990	979 990
Fond för yttre underhåll	2 498 967	2 621 123
Summa bundet eget kapital	3 478 957	3 601 113

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 429 768	2 590 201
Årets resultat	333 158	-282 589
Summa fritt eget kapital	2 762 926	2 307 612

Summa eget kapital

6 241 883	5 908 725
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 040 125	5 623 300
Summa långfristiga skulder		8 040 125	5 623 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 502 800	4 132 125
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 495	2 495
Leverantörsskulder		127 612	80 790
Aktuell skatteskuld	Not 18	40 619	4 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	239 598	247 665
Summa kortfristiga skulder		1 913 124	4 467 949

Summa skulder

9 953 249	10 091 249
------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

16 195 132	15 999 975
-------------------	-------------------

AO

Kassaflödesanalys

2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Rörelseresultat	453 080	-135 931
-----------------	---------	----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	319 655	319 655
	<u>772 735</u>	<u>183 724</u>

Erhållen ränta	9 125	9 146
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-129 107	-151 310
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamhet

(före förändring av rörelsekapital)	652 753	41 560
-------------------------------------	---------	--------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 975	7 096
---	--------	-------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 554 765	3 918 991
--	------------	-----------

Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 909 986	3 967 647
---	-------------------	------------------

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 416 825	-4 117 125
---	-----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 416 825	-4 117 125
--	------------------	-------------------

Årets kassaflöde

450 344	-149 478
----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

2 268 838	2 418 315
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 719 182	2 268 838
-----------	-----------

450 344	-149 478
----------------	-----------------

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

AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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

12 148 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. *AS*



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 964 580	1 964 580
	Konsumtionsavgift vatten	14 626	53 150
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 760	3 287
		<u>1 983 966</u>	<u>2 021 017</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	13 543	0
	Övrigt	3 678	9 400
		<u>17 221</u>	<u>9 400</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-74 652	-99 280
	El	-26 942	-28 991
	Uppvärmning	-288 039	-249 348
	Vatten	-83 098	-76 228
	Renhållning	-59 634	-59 143
	TV, bredband, iptelefoni	-14 967	-14 898
	Obligatoriska besiktningar	0	-25 175
	Förvaltningskostnader	-266 226	-259 266
	Försäkringar	-27 375	-26 773
	Fastighetsskatt	-136 110	-94 703
		<u>-977 043</u>	<u>-933 805</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-96 768
	Underhåll huskropp utvändigt	-164 155	-375 000
	Underhåll tak	0	-210 000
	Underhåll garage och bilplatser	0	-166 051
		<u>-164 155</u>	<u>-847 819</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 375	-9 862
	Övriga förvaltningskostnader	-7 374	-1 432
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 409	-6 045
	Medlemsavgifter HSB	-9 700	-9 700
	Stämma och styrelse	-18 030	0
		<u>-52 888</u>	<u>-27 039</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-22 500	-23 500
	Övriga arvoden	-360	-525
	Övriga personalkostnader	0	-1 980
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-7 506	-8 025
		<u>-34 366</u>	<u>-38 030</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-319 655	-319 655
		<u>-319 655</u>	<u>-319 655</u>

A^o

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

Utrangering av fönster har skett med 217 800 kr år 2011.
Utrangering av gavelfönster har skett med 27 700 kr år 2013.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	18 286 765	-5 448 963	-319 655	1987-2106	12 518 147
Ursprunglig mark	880 340				880 340
Byggnader	19 167 105	-5 448 963	-319 655		13 398 487

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 286 765	18 286 765
Ingående anskaffningsvärde mark	880 340	880 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 167 105	19 167 105

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 448 953	-5 129 298
Årets avskrivningar byggnader	-319 655	-319 655
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 768 608	-5 448 953

Utgående redovisat värde 13 398 497 13 718 152

Redovisade värden byggnader	12 518 157	12 837 812
Redovisade värden mark	880 340	880 340

Fastighetsbeteckning: Rödstarten 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	13 711 000	4 437 000	18 148 000	12 627 000
		13 711 000	4 437 000	18 148 000	12 627 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 505 000	17 505 000
varav i eget förvar	1 030 000	1 030 000
Summa ställda säkerheter	18 535 000	18 535 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	56 495	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	56 495	0

Pågående nyanläggningar avser laddboxar i garagen. Arbetet beräknas vara klart år 2022 till en kostnad på ca 500 000 kr.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	9 142	454
	9 142	454

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetald försäkring	0	6 758
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	840
	Upplupna ränteintäkter	694	694
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 624	3 739
		<u>11 318</u>	<u>12 031</u>

Not 14	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-13	1 800 000	1 800 000
				<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>

Not 15	Bank		
	Sparbanken Skåne	898 737	457 518
		<u>898 737</u>	<u>457 518</u>

Not 16	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1,25%	2024-12-30	3 919 625	104 500
	Stadshypotek AB	1,27%	2022-03-30	1 338 300	48 000
	Stadshypotek AB	1,21%	2023-07-30	4 285 000	60 000
				<u>9 542 925</u>	<u>212 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 040 125

Nästa års amortering av långfristig skuld 164 500

Lån som ska konverteras inom ett år 1 338 300

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 1 502 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 850 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 480 425

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

Not 17	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	2 495	2 495
		<u>2 495</u>	<u>2 495</u>

Not 18	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	40 619	4 874
		<u>40 619</u>	<u>4 874</u>

Ar

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 295	35 745
	Upplupna räntekostnader	4 321	4 381
	Upplupen revision	10 000	9 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 348	157 390
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 634	40 649
		239 598	247 665

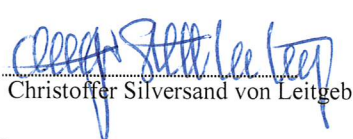
Hässleholm

9/3

2022



Michael Thelandersson



Christoffer Silversand von Leitgeb

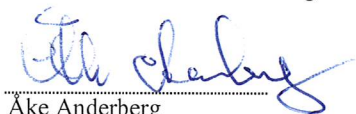


Emma Svensson



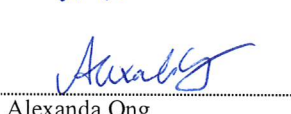
Anneli Torstensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-16



Åke Anderberg

Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödstarten i Hässleholm, org.nr. 716406-2742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstarten 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 revisionssed 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. 

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 16/3-2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Anderberg
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.