



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Gethornet i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Gethornet 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 1953 på fastigheterna Getabocken 4 och Gethornet 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kaptensgatan 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B, Gethornskroken 8 A-B och 10 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	378
2	67	3 913
3	12	935
4	6	576
	95	5 802
Lokaler, hyresrätt	18	637
Garage	19	
Parkeringsplatser	26	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-15, varvid 22 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Pär Kullberg	ordförande	vald till 2023
Sven Tufvesson	vice ordförande	vald till 2023
Lisbeth Enarsson	sekreterare	vald till 2022
Christina Eriksson	styrelseledamot	vald till 2023
Maj Persson	styrelseledamot	vald till 2022
Bo Moser	ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid årets slut beslut valberedningen av Lisbeth Almkvist, Anette Nordgren och Rasmus Kristoffersen med Lisbeth Almkvist som sammankallande.

Under året har Malisia Lindgren varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. *AO*

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
Presto	service/underhåll brandsläckare, nödljusarmaturer
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008

Radonmätning är utförd år 2010 utan anmärkning. Ny radonmätning är inledd och resultat planeras föreligga i början på 2022.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes under 2019 och har därefter följts upp.

Styrelsen fokuserar på att utveckla och stärka föreningen med målet att föreningen ska fortsätta att erbjuda ett mycket bra boende i en trevlig och trygg miljö. Detta ska ske genom fortsatta kloka investeringar och fortlöpande underhållsarbete.

I kombination med god hushållning har avgiften dels kunnat sänkas 2020 med 7%, dels därefter behållits oförändrad.

Inom styrelsen drivs ett fortlöpande förändringsarbete i syfte att tillvarata ledamöternas olika kunskaper och färdigheter vid fördelning av ansvar och roller. Ett konkret resultat är att styrelsen alltid söker att inom sig fördela projekt och uppdrag när det bedöms möjligt och lämpligt. Det har vitaliserat styrelsearbetet och gett positiva ekonomiska effekter.

Föreningen ingår i en större upphandling av el som leds av HSB Skåne.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Styrelsen har i dialog med konsult från HSB Skåne säkerställt den stadgeenliga fastighetsbesiktningen. HSB Skåne har på grundval härav uppdaterat föreningens underhållsplan. Föreningen har haft ett högt tempo i underhållsarbetet och utifrån behoven finns förutsättningar för en lugnare utveckling de närmast kommande åren. De mera omfattande åtgärderna är nu genomförda.

Föreningens underhållsplan, som upphandlas från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastigheter de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och kostnader i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

En mera genomgripande renovering av fastigheternas källare påbörjades under 2020 och har slutförts i början av 2021. Arbetena har omfattat lagning, slipning och målning av tak, väggar och golv. Dörrar har målats och klätts med skyddande plåtar.

Under februari genomfördes omfattande ledningsspolning av hela avloppssystemet.

Styrelsen har under året samordnat upphandling av och sökt bygglov för inglasning av lägenhetsbalkonger. Kostnaderna har finansierat av respektive lägenhetsägare.



De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Ombyggnad balkonger utfört år 1993

Byte fönster utfört år 2005

Takomläggning utfört år 2005

Byte värmekulvert utfört år 2006

Installation av värmekablar i hängrännor utfört år 2012

Byte av samtliga elinstallationer i lägenheter och på vindar utfört år 2012

Stambyte/badrensrenovering utfört år 2012

Installation av säkerhetsdörrar utfört år 2018

Byte fjärrvärmecentral utfört år 2019

Nytt system för portlås/porttelefon och bokning av tvättstuga installerat år 2019

Renovering av källare på Kaptensgatan utfört år 2020

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fler platser för bilparkering är efterfrågat och styrelsen har gått vidare med förslag för såväl Gethornskroken 8 som utmed Kaptensgatan. Det finns ett uppdämt behov som under 2021 pendlat kring ca 15-20 platser. Styrelsen har lämnat in bygglov och planerar för att besked ska lämnas senast under december 2021.

Nya uppställningsplatser utrustats med laddstolpar och styrelsen planerar för att successivt införa detta på befintliga parkeringsplatser och i samtliga garage. Tidplanen kommer att styras av vilket intresse som visas.

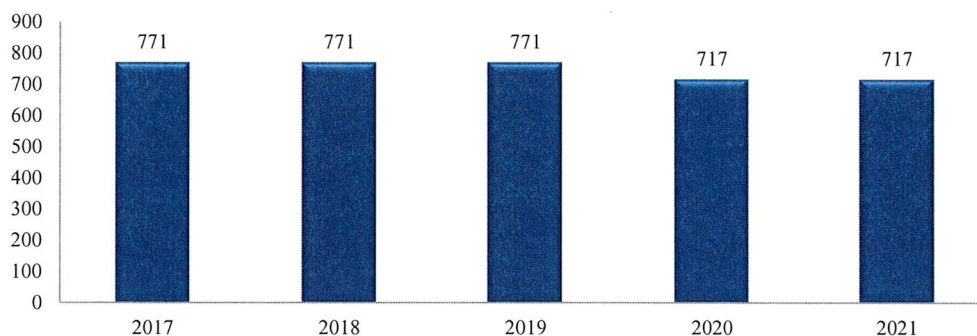
Fastigheternas underhåll ligger väl i fas och i närtid finns inte nu kända större underhållsbehov.

Föreningen kan mot denna bakgrund framöver fokusera kring återgärder som klimatanpassar och effektiviserar. I plan finns frågan om att skapa egen el genom solceller på taken. Energieffektivisering av tvättstugor är också prioriterat samt att göra översyn av automatik för belysning i trapphus och källare.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 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 10 121 121 kr. Under året har föreningen amorterat 510 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 år.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 500 000 kr.

Hyreskontraktet gällande affären upphör senast den 1 september 2023. Styrelsen har inlett arbetet för att fastigheten därefter inte ska hyras för detta ändamål.

AD



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	108
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	109

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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	4 470	4 465	4 674	4 685
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	219	306	-797
Eget kapital, tkr	7 853	7 455	7 236	6 930
Taxeringsvärde, tkr	40 910	40 910	40 910	37 172
-varav byggnad, tkr	30 523	30 523	30 523	26 869
Soliditet, %	41%	39%	37%	35%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	717	717	771	771
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	319	323	321	324
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 744	1 747	1 831	1 921
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	25	28	30
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	3%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	25%	25%	26%	30%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	84	93	83	101
Sparande/m ² byggnadsyta	205	216	230	238
Energikostnad/m ² byggnadsyta	181	165	175	189

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 555	73 475	2 687 726	4 322 377	219 299	7 455 432
Balanseras i ny räkning				219 299	-219 299	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			190 000	-190 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-378 134	378 134		0
Årets resultat					397 868	397 868
Belopp vid årets utgång	152 555	73 475	2 499 592	4 729 810	397 868	7 853 300

AO



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 541 676
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-190 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	378 134
Årets resultat	397 868
Summa till stämmans förfogande	5 127 678

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 127 678
-------------------------	-----------

A0



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 470 327	4 465 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 109	9 690
Summa rörelseintäkter		4 491 436	4 475 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 694 155	-2 568 116
Underhåll enligt plan	Not 5	-378 134	-641 039
Övriga externa kostnader	Not 6	-111 141	-121 074
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-230 549	-248 660
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-541 897	-533 313
Summa rörelsekostnader		-3 955 876	-4 112 202
Rörelseresultat		535 560	362 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 405	3 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 097	-147 424
Summa finansiella poster		-137 692	-143 525
Årets resultat		397 868	219 299 <i>AO</i>

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	17 885 633	18 425 293
Inventarier och installationer	Not 10	3 176	5 412
Summa materiella anläggningstillgångar		17 888 809	18 430 706

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**17 889 309** **18 431 206****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		825	8 795
Kundfordringar		0	6 391
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	23 319	10 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 574	76 898
Summa kortfristiga fordringar		109 718	102 247

Kassa och bank

Kassa		23 302	28 028
Bank	Not 14	1 248 529	726 706
Summa kassa och bank		1 271 831	754 734

Summa omsättningstillgångar**1 381 549** **856 981****Summa tillgångar****19 270 858** **19 288 186**

At

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

Medlemsinsatser		152 555	152 555
Upplåtelseavgifter		73 475	73 475
Fond för yttre underhåll		2 499 592	2 687 726
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 725 622</u>	<u>2 913 756</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 729 810	4 322 377
Årets resultat		397 868	219 299
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 127 678</u>	<u>4 541 676</u>

Summa eget kapital**7 853 300** **7 455 432****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 196 438	9 621 121
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 196 438</u>	<u>9 621 121</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 924 683	517 776
Medlemmarnas inre fond	Not 16	458 677	605 442
Leverantörsskulder		279 506	542 131
Aktuell skatteskuld	Not 17	0	10 991
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	7 215	16 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	551 040	518 944
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 221 121</u>	<u>2 211 633</u>

Summa skulder**11 417 559** **11 832 754****Summa eget kapital och skulder****19 270 858** **19 288 186**A^o



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	535 560	362 824
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	541 897	533 313
	<u>1 077 456</u>	<u>896 137</u>
Erhållen ränta	1 405	3 899
Erlagd ränta	-139 482	-147 424
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>939 379</u>	<u>752 612</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 471	8 254
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-397 035	-109 135
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>534 874</u>	<u>651 732</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-515 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-515 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-17 776	-485 585
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-17 776</u>	<u>-485 585</u>
Årets kassaflöde	517 098	-348 853
<i>Likvida medel vid årets början</i>	754 734	1 103 587
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 271 831</u>	<u>754 734</u>
	517 098	-348 853

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

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.

AG



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 159 332	4 159 332
	Hysesintäkt lokaler	203 124	205 654
	Hysesintäkt garage och bilplatser	88 707	86 195
	Hysesrabatter	-8 664	-8 664
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	394
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 828	22 425
		4 470 327	4 465 336
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	21 109	9 690
		21 109	9 690
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-87 370	-126 954
	El	-82 994	-99 516
	Uppvärmning	-861 938	-735 020
	Vatten	-219 221	-225 099
	Renhållning	-126 104	-137 224
	Bevakningskostnader	-3 729	-3 551
	TV, bredband, iptelefoni	-170 145	-169 728
	Obligatoriska besiktningar	-12 000	-1 163
	Förvaltningskostnader	-908 910	-847 904
	Försäkringar	-75 908	-62 868
	Fastighetsskatt	-131 662	-131 662
	Övriga driftskostnader	-14 174	-27 427
		-2 694 155	-2 568 116
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-338 789
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-291 124	-302 250
	Underhåll installationer	-87 010	0
		-378 134	-641 039
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 250	-10 750
	Övriga förvaltningskostnader	-17 500	-22 971
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 335	-28 023
	Föreningsverksamhet	-375	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-499
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 356	-2 800
	Konsulter	-10 238	-26 105
	Medlemsavgifter HSB	-29 500	-29 500
	Stämma och styrelse	-7 588	-426
		-111 141	-121 074
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit	1	1
	Arvode till styrelsen	-75 850	-126 850
	Löner för anställda	-7 200	-7 200
	Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
	Övriga arvoden	-38 500	-10 500
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-44 499	-39 610
		-230 549	-248 660

AC



Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-539 660	-531 077
Installationer och inventarier	-2 237	-2 237
	<u>-541 897</u>	<u>-533 313</u>

A6

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

Utrangering av värmekulvert har skett under år 2006 med 41 300 kr.
Utrangering av stammar/badrum har skett under år 2012 med 643 100 kr.

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

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjandeperiod	Redovisat värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	29 203 649	-12 422 764	-474 666	1953-2072	16 306 219
Ursprunglig mark	146 624				146 624
Miljöhus	133 000	-133 000		1987-2007	0
Passagesystem	1 093 889	-109 388	-54 694	2019-2038	929 807
Öppningsb.fönster balkong	515 000	-1 717	-10 300		502 983
Byggnader	31 092 162	-12 666 869	-539 660		17 885 633

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 812 538	30 297 538
Årets investering byggnader	0	515 000
Ingående anskaffningsvärde mark	146 624	146 624
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	133 000	133 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 092 162	31 092 162

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 533 869	-12 002 792
Årets avskrivningar byggnader	-539 660	-531 077
Ingående avskrivningar markanläggningar	-133 000	-133 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 206 529	-12 666 869

Utgående redovisat värde

17 885 633 18 425 293

Redovisade värden byggnader	17 739 009	18 278 669
Redovisade värden mark	146 624	146 624

Fastighetsbeteckning: Getabocken 4 och Gethornet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	29 600 000	10 034 000	39 634 000	39 634 000
Lokaler		923 000	353 000	1 276 000	1 276 000
		30 523 000	10 387 000	40 910 000	40 910 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 878 000	15 878 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 878 000	15 878 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	11 479	11 479
Utgående anskaffningsvärden	11 479	11 479
Ingående avskrivningar	-6 067	-3 830
Årets avskrivningar	-2 237	-2 237
Utgående avskrivningar	-8 303	-6 067
Utgående redovisat värde	3 176	5 412

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

AD


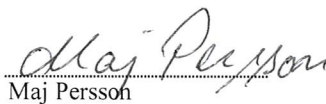
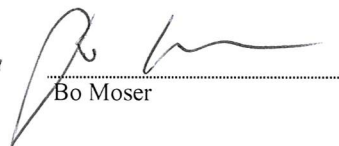
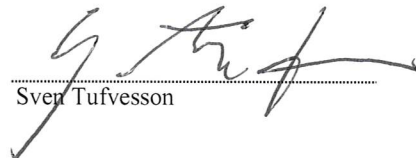


Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2021-12-31	2020-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto		22 233	10 163
Övrig skattefordran		1 086	0
		<u>23 319</u>	<u>10 163</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalad försäkring		0	15 869
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning		27 850	19 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 724	41 479
		<u>85 574</u>	<u>76 898</u>
Not 14 Bank			
Sparbanken Skåne		1 248 529	726 706
		<u>1 248 529</u>	<u>726 706</u>
Not 15 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
			Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,22%	2022-08-10	2 959 098
Sparbanken Skåne AB	1,06%	2023-11-10	472 500
Sparbanken Skåne AB	1,35%	2022-05-10	329 695
Stadshypotek AB	1,52%	2023-03-30	2 897 726
Stadshypotek AB	1,24%	2022-06-01	1 260 702
Stadshypotek AB	1,25%	2022-03-28	500 000
Stadshypotek AB	1,24%	2022-06-01	1 701 400
			<u>10 121 121</u>
			<u>517 776</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 196 438
Nästa års amortering av långfristig skuld			173 788
Lån som ska konverteras inom ett år			6 750 895
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<u>6 924 683</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 071 104
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			7 532 241
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		605 442	705 671
Uttag		-146 765	-100 229
		<u>458 677</u>	<u>605 442</u>
Not 17 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		0	10 991
		<u>0</u>	<u>10 991</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder			
Personalens källskatt		1 680	1 680
Arbetsgivaravgifter		1 760	1 760
Övriga kortfristiga skulder		3 775	12 909
		<u>7 215</u>	<u>16 349</u>

Ac



Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	142 272	108 535
	Upplupna räntekostnader	6 863	7 248
	Upplupen revision	11 000	10 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	350 317	353 668
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 588	38 993
		<u>551 040</u>	<u>518 944</u>

Hässleholm 8 / 3 2022
Pär Kullberg
Christina Eriksson
Lisbeth Enarsson
Maj Persson
Bo Moser
Sven Tufvesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-23


Anette Johansson
Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gethornet i Hässleholm, org.nr. 737000-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AO

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gethornet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 23 / 3 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
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.