



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Verkstaden i Hässleholm

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Verkstaden 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 1989 på fastigheten Bokeberg 20 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Drottninggatan 43-63, 65-83, 85 och 87-105 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 505
3	28	2 525
4	11	1 182
	60	5 212

Garage	34
Parkeringsplatser	26

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-26, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Eva Boklund	ordförande	vald till 2022
Steen Pedersen	vice ordförande	vald till 2023
Peter Alf	sekreterare	vald till 2023
Hans-Inge Lindulf	styrelseledamot	vald till 2022
Belinda Mårtensson	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Håkan Persson och Jonny Rask med Håkan Persson som sammankallande.

AD

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall AB	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Tele 2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	trappstädning
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 2009
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2018
Radonmätning utförd år 2020

Under 2021 har HSB Skåne på uppdrag av Länsstyrelsen utfört markundersökningar genom provborrning inom HSB Brf Verkstadens område med anledning av tidigare Hässleholms verkstäders område och deponirester.
Grävning 1-2 meter ner får endast göras av fackman, detta kan annars medföra dyr bortforsling av schakmassa.
Boende kan gräva max en halv meter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 21 juli 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Underhållspolning.
Riktning och målning av plank och staket.
Takrengöring samt spolning av takrännor.
Ljuddämpning/isolering av radhus fönster åt norr.
Trädgårdsarbeten inom området.

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

Reparation och modernisering av hissen i hus 85, utförd år 2017
Byte garageportar utförd år 2018

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

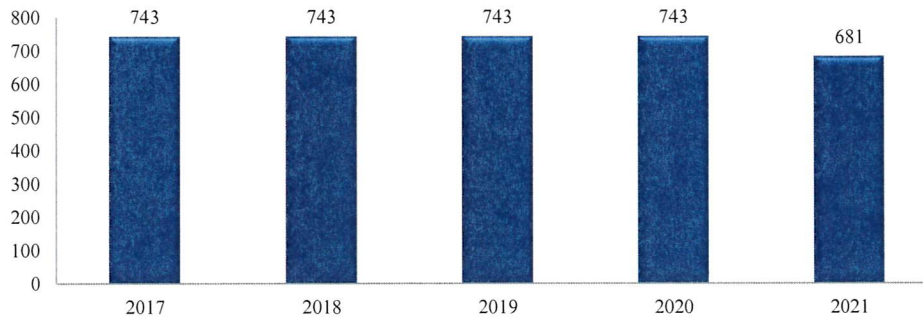
Byte av värmecentral planeras år 2022-2024.

At

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 681 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 17 109 719 kr. Under året har föreningen amorterat 2 650 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 6,5 år.

Styrelsen beslutade att göra en extra amortering på 2 000 000 kr på ett lån som hade villkorsändring 2021.

Föreningen hade en avgiftsfri månad i december 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts en 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	3 662	3 977	3 984	3 985
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	917	880	857
Eget kapital, tkr	16 792	16 491	15 573	14 694
Taxeringsvärde, tkr	46 402	42 613	42 613	41 275
-varav byggnad, tkr	35 531	32 776	32 776	31 560
Soliditet, %	49%	45%	42%	39%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	681	743	743	743
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 283	3 791	3 887	4 343
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	42	53	57	75
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	6%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	37%	46%	48%	55%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	153	153	70	70
Sparande/m ² byggnadsyta	270	363	354	375
Energikostnad/m ² byggnadsyta	124	105	99	105

AO

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 799 283	136 721	6 162 967	5 475 245	917 265	16 491 481
Balanseras i ny räkning				917 265	-917 265	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			118 000	-118 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-309 521	309 521		0
Årets resultat					300 099	300 099
Belopp vid årets utgång	3 799 283	136 721	5 971 446	6 584 031	300 099	16 791 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 392 510
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-118 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	309 521
Årets resultat	300 099
Summa till stämmans förfogande	6 884 130

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 884 130
-------------------------	-----------

A0

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 661 850	3 976 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 316	0
Summa rörelseintäkter		3 669 166	3 976 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 905 802	-1 696 005
Underhåll enligt plan	Not 5	-309 521	-172 895
Övriga externa kostnader	Not 6	-73 123	-60 757
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-62 812	-61 935
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-799 477	-799 477
Summa rörelsekostnader		-3 150 735	-2 791 069
Rörelseresultat		518 431	1 185 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 923	6 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 255	-275 006
Summa finansiella poster		-218 332	-268 387
Årets resultat		300 099	917 265

A0

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	32 902 235	33 701 712
	<u>32 902 235</u>	<u>33 701 712</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>32 902 735</u>	<u>33 702 212</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	1 213
---	-------

Avräkningskonto HSB

1 903	13 313
-------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11	12 863	967
--------	--------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	66 633	80 717
	<u>66 633</u>	<u>80 717</u>

Summa kortfristiga fordringar

81 399	96 210
--------	--------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	1 000 000	1 700 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 700 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000	1 700 000
-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa

0	200
---	-----

Bank

Not 14	551 109	1 367 296
	<u>551 109</u>	<u>1 367 296</u>

Summa kassa och bank

551 109	1 367 496
---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 632 508</u>	<u>3 163 706</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>34 535 244</u>	<u>36 865 918</u>
-------------------	-------------------

AO

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 799 283	3 799 283
Upplåtelseavgifter	136 721	136 721
Fond för yttre underhåll	5 971 446	6 162 967
Summa bundet eget kapital	9 907 450	10 098 971

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 584 031	5 475 245
Årets resultat	300 099	917 265
Summa fritt eget kapital	6 884 130	6 392 510

Summa eget kapital

16 791 580	16 491 481
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 125 000	11 259 719
Summa långfristiga skulder		8 125 000	11 259 719

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 984 719	8 500 000
Leverantörsskulder		111 839	144 587
Aktuell skatteskuld	Not 16	31 364	12 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	490 641	457 966
Summa kortfristiga skulder		9 618 663	9 114 718

Summa skulder

17 743 663	20 374 437
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

34 535 244	36 865 918
-------------------	-------------------

At

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	518 431	1 185 652
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	799 477	799 477
	1 317 907	1 985 129
Erhållen ränta	2 923	5 706
Erlagd ränta	-221 255	-276 193
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 099 576	1 714 642
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 401	-2 510
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	503 946	7 688 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 606 922	9 400 314
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 134 719	-8 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 134 719	-8 500 000
Årets kassaflöde	-1 527 797	900 314
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 080 809	2 180 496
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 553 012	3 080 809
	-1 527 797	900 314

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 19 449 Tkr

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 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 548 699	3 871 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	105 300	103 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 851	2 113
		<u>3 661 850</u>	<u>3 976 721</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	7 316	0
		<u>7 316</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-236 177	-147 227
	El	-98 424	-131 427
	Uppvärmning	-362 343	-256 740
	Vatten	-185 847	-160 895
	Renhållning	-97 487	-97 975
	Bevakningskostnader	0	-7 102
	TV, bredband, iptelefoni	-169 258	-168 934
	Obligatoriska besiktningar	0	-32 650
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 514	-7 078
	Förvaltningskostnader	-531 891	-508 548
	Försäkringar	-43 341	-42 402
	Fastighetskatt	-162 099	-132 211
	Övriga driftkostnader	-13 421	-2 816
		<u>-1 905 802</u>	<u>-1 696 005</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-21 250	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-99 082	-172 895
	Underhåll tak	-172 000	0
	Underhåll övrigt	-17 189	0
		<u>-309 521</u>	<u>-172 895</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 050	-9 500
	Övriga förvaltningskostnader	-2 724	-4 087
	Kostnader överlåtelse och pant	-8 331	-3 214
	Föreningsverksamhet	-3 000	0
	Kontorsutrustning och -material	-567	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 139	-5 956
	Konsulter	0	-19 000
	Förbrukningsinventarier	-995	0
	Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
	Stämma och styrelse	-21 318	0
		<u>-73 123</u>	<u>-60 757</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0.		
	Arvode till styrelsen	-51 000	-47 800
	Övriga arvoden	-1 000	-2 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-6 812	-8 135
		<u>-62 812</u>	<u>-61 935</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-799 477	-799 477
		<u>-799 477</u>	<u>-799 477</u>

A0

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.

	Anskaffn.vär	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	46 807 054	-14 705 342	-799 477	1990-2109	31 302 235
Ursprunglig mark	1 600 000				1 600 000
Byggnader	48 407 054	-14 705 342	-799 477		32 902 235

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader				46 807 054	46 807 054
Ingående anskaffningsvärde mark				1 600 000	1 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				48 407 054	48 407 054

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader				-9 905 342	-9 105 865
Årets avskrivningar byggnader				-799 477	-799 477
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-10 704 819	-9 905 342

Nedskrivning byggnader -4 800 000 -4 800 000

Utgående redovisat värde 32 902 235 33 701 712

Redovisade värden byggnader 31 302 235 32 101 712
Redovisade värden mark 1 600 000 1 600 000

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	7 810 000	2 783 000	10 593 000	6 804 000
Bostäder hyreshus	1989	27 400 000	7 293 000	34 693 000	34 693 000
Lokaler		321 000	795 000	1 116 000	1 116 000
		35 531 000	10 871 000	46 402 000	42 613 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	45 733 000	32 340 000
varav i eget förvar	0	13 393 000
Summa ställda säkerheter	45 733 000	45 733 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	12 863	967
	12 863	967

At



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalad försäkring	0	10 704
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	14 021
Förutbetalad kabel-TV och bredband	42 955	0
Upplupna ränteintäkter	646	1 811
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 032	54 181
	66 633	80 717

Not 13 Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-15	500 000	1 700 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-15	500 000	0
			1 000 000	1 700 000

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	551 109	1 367 296
	551 109	1 367 296

Not 15 Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
SBAB	0,70%	2024-03-13	5 850 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,31%	2022-04-25	8 284 719	0
Swedbank Hypotek AB	1,44%	2023-10-25	2 975 000	500 000
			17 109 719	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 125 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 700 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 8 284 719
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 984 719**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,15%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 609 719
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	31 364	12 165
	31 364	12 165

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	100	0
	100	0




HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Verkstaden i Hässleholm


Org nr 716406-3047

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 066	50 453
	Upplupna räntekostnader	24 248	51 536
	Upplupen revision	10 175	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 105	275 405
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 047	70 572
		490 641	457 966

Hässleholm 15/2 2022


Eva Boklund


Hans-Inge Lindulf


Peter Alf


Steen Pedersen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-24


Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Verkstaden i Hässleholm, org.nr. 716406-3047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Verkstaden i Hässleholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

AC

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 Verkstaden 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Hässleholm den 24/2 - 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 föreningsstämmans 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 varje 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.