



Styrelsen för HSB Brf Verkstaden i Hässleholm

Org.nr: 716406-3047

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Verkstaden i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-06-01, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Antal styrelsemöten under 2022 var 6 st inklusive konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hans-Inge Lindulf	ordförande	vald till 2024
Steen Pedersen	vice ordförande	vald till 2023
Peter Alf	sekreterare	vald till 2023
Eva Boklund	styrelseledamot	lämnade styrelsen 2022-10-11 på egen begäran
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 Lars Brynk med Håkan Persson som sammankallande.

AU

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	trapstädning
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 schackmassa. Boende kan gräva max en halv meter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 augusti 2022 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:

Byte av markiser i 43-63.

Målning av fönsterbleck och balkongtak i 85, 65-83 och 7-105 samt fotbleck i 65-83 och 87-105.

Borttagning av rötter på torget och återplantering av buskar på torget och innergården 65-83.

Reparation av asfalt på gångytor på baksidan av 65-83.

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.

Ljuddämpning/isolering av radhus fönster åt norr utförd år 2021.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

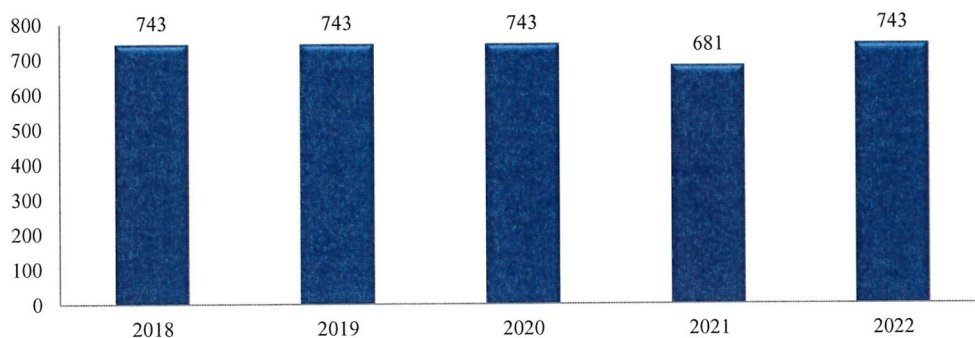
Byte av värmecentral planeras år 2022-2024. A6



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5%, garagehyran med 100 kr/mån samt hyran för p-plats med 50 kr/mån.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 025 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 084 719 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	69

Under året har, baserat på kontraktsdatum, tre bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fem 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 984	3 662	3 977	3 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	384	300	917	880
Eget kapital, tkr	17 176	16 792	16 491	15 573
Taxeringsvärde, tkr	54 079	46 402	42 613	42 613
-varav byggnad, tkr	42 762	35 531	32 776	32 776
Soliditet, %	51%	49%	45%	42%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	743	681	743	743
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 075	3 283	3 791	3 887
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	36	42	53	57
Räntekänslighet, %	4%	5%	5%	5%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	30%	37%	46%	48%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	153	153	153	70
Sparande/m ² byggnadsyta	345	270	363	354
Energikostnad/m ² byggnadsyta	119	124	105	99

A6

**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	5 971 446	6 584 031	300 099	16 791 580
Balanseras i ny räkning				300 099	-300 099	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			146 000	-146 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-617 171	617 171		0
Årets resultat					384 297	384 297
Belopp vid årets utgång	3 799 283	136 721	5 500 275	7 355 301	384 297	17 175 878

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 884 130
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-146 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	617 171
Årets resultat	384 297
Summa till stämmans förfogande	7 739 599

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 739 599
-------------------------	-----------

A2



Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 984 440	3 661 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 094	7 316
Summa rörelseintäkter		3 988 534	3 669 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 871 190	-1 905 802
Underhåll enligt plan	Not 5	-617 171	-309 521
Övriga externa kostnader	Not 6	-65 477	-73 123
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-65 631	-62 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-799 477	-799 477
Summa rörelsekostnader		-3 418 946	-3 150 735
Rörelseresultat		569 588	518 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 617	2 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 908	-221 255
Summa finansiella poster		-185 291	-218 332
Årets resultat		384 297	300 099

A*

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>32 102 759</u>	<u>32 902 235</u>
	32 102 759	32 902 235

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****32 103 259** **32 902 735****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 517 1 903

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 12 876 12 863

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 89 885 66 633*Summa kortfristiga fordringar*104 278 81 399*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 900 000 1 000 000*Summa kortfristiga placeringar*900 000 1 000 000*Kassa och bank*

Bank

Not 14 774 612 551 109*Summa kassa och bank*774 612 551 109**Summa omsättningstillgångar****1 778 890** **1 632 508****Summa tillgångar****33 882 149** **34 535 244**

Ad

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****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	5 500 275	5 971 446
Summa bundet eget kapital	9 436 279	9 907 450

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 355 301	6 584 031
Årets resultat	384 297	300 099
Summa fritt eget kapital	7 739 599	6 884 130

Summa eget kapital**17 175 878** **16 791 580****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 450 000	8 125 000
Summa långfristiga skulder		5 450 000	8 125 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 575 000	8 984 719
Leverantörsskulder		195 061	111 839
Aktuell skatteskuld	Not 16	53 683	31 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	432 527	490 641
Summa kortfristiga skulder		11 256 271	9 618 663

Summa skulder**16 706 271** **17 743 663****Summa eget kapital och skulder****33 882 149** **34 535 244**

AD



Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	569 588	518 431
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	799 477	799 477
	<u>1 369 065</u>	<u>1 317 907</u>
Erhållen ränta	6 617	2 923
Erlagd ränta	-191 908	-221 255
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 183 774</u>	<u>1 099 576</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 265	3 401
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 637 608	503 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 798 117</u>	<u>1 606 922</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 675 000	-3 134 719
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 675 000</u>	<u>-3 134 719</u>
Årets kassaflöde	123 117	-1 527 797
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 553 012	3 080 809
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 676 129</u>	<u>1 553 012</u>
	123 117	-1 527 797

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 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.

At



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 871 308	3 548 699
	Hysesintäkt garage och bilplatser	107 100	105 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 032	7 851
		<u>3 984 440</u>	<u>3 661 850</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	4 094	7 316
		<u>4 094</u>	<u>7 316</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-221 543	-236 177
	El	-145 845	-98 424
	Uppvärmning	-285 864	-362 343
	Vatten	-187 747	-185 847
	Renhållning	-106 962	-97 487
	TV, bredband, iptelefoni	-171 940	-169 258
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-5 514
	Förvaltningskostnader	-529 805	-531 891
	Försäkringar	-45 534	-43 341
	Fastighetsskatt	-164 739	-162 099
	Övriga driftskostnader	-11 211	-13 421
		<u>-1 871 190</u>	<u>-1 905 802</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-26 063	-21 250
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-99 082
	Underhåll tak	-229 025	-172 000
	Underhåll övrigt	-362 084	-17 189
		<u>-617 171</u>	<u>-309 521</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 900	-10 050
	Övriga förvaltningskostnader	-2 412	-2 724
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 641	-8 331
	Föreningsverksamhet	-2 448	-3 000
	Kontorsutrustning och -material	-1 439	-567
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 879	-7 139
	Förbrukningsinventarier	0	-995
	Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
	Stämma och styrelse	-12 757	-21 318
		<u>-65 477</u>	<u>-73 123</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0 personer.		
	Arvode till styrelsen	-52 250	-51 000
	Övriga arvoden	-2 000	-1 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-7 381	-6 812
		<u>-65 631</u>	<u>-62 812</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-799 477	-799 477
		<u>-799 477</u>	<u>-799 477</u>

Ar

**Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

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

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2022-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	46 807 054	-15 504 819	-799 477	1990-2109	30 502 758
Ursprunglig mark	1 600 000				1 600 000
Byggnader	48 407 054	-15 504 819	-799 477		32 102 758

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				-10 704 819	-9 905 342
Årets avskrivningar byggnader				-799 477	-799 477
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-11 504 296	-10 704 819

Nedskrivning byggnader				-4 800 000	-4 800 000
------------------------	--	--	--	------------	------------

Utgående redovisat värde				32 102 758	32 902 235
---------------------------------	--	--	--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader				30 502 759	31 302 235
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	10 593 000
Bostäder hyreshus	1989	34 600 000	7 800 000	42 400 000	34 693 000
Lokaler		352 000	734 000	1 086 000	1 116 000
		42 762 000	11 317 000	54 079 000	46 402 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	45 733 000	45 733 000
varav i eget förvar	0	0
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		12 876	12 863
		12 876	12 863

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring		11 552	0
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning		17 030	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband		0	42 955
Upplupna ränteintäkter		1 833	646
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 470	23 032
		89 885	66 633

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-17	400 000	500 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-15	500 000	500 000
			900 000	1 000 000

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto		774 612	551 109
		774 612	551 109

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Läneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	0,70%	2024-03-13	5 650 000	200 000
SBAB Bank AB	1,27%	2023-04-25	7 900 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	1,50%	2023-10-25	2 475 000	500 000
			16 025 000	1 100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 450 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år 10 375 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 575 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 525 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	53 683	31 364
	53 683	31 364

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	100
	0	100

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 022	90 066
Upplupna räntekostnader	5 878	24 248
Upplupen revision	10 700	10 175
Förutbetalda årsavgifter och hyror	326 204	275 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 723	91 047
	432 527	490 641

Hässleholm 1814 2023

Hans-Inge Lindulf

Peter Alf

Steen Pedersen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04 - 21

Anette Johansson

Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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.

A*

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 2022 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 revisorssed 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 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 21/14 2023

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.