



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Göingen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Göingen i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1237 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåhaken 1	1942-01-01	1942
Blåhaken 2	1942-01-01	1943
Blåhaken 3	1942-01-01	1942 och 1943
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3000
1	lokaler (hyresrätt)	218
21	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3218

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 36 st 2 rok, 7 st 3 rok.

VG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ronnie Mattsson	Ordförande	2022-06-01
Ella Szulc Lindbom	Ledamot	2022-06-01
Anders Bengtsson	Ledamot	2019-06-24
Ingvar Johansson	Ledamot	2020-07-21
Mikael Linderoth	Ledamot	2022-06-07
Andreas Jøgevall	Ledamot	2021-02-16
Loki Leijonstierna	Ledamot	2022-06-07
Benny Zaki	Ledamot	2022-06-07
Peter Olsson	Suppleant	2022-06-01
Latif Karabas	Suppleant	2020-07-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Jøgevall, Ingvar Johansson, Mikael Linderoth, Benny Zaki, Loki Leijonstierna, Latif Karabas.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ella Szulc Lindbom, Ingvar Johansson, Ronnie Mattsson, Andreas Jøgevall.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Mats Williamsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Olsson (sammanställande) samt Jonny Welin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-05.

Vg

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Brf Göinge har genomfört markarbete på boendeparkering 13-19. I samband med markarbetet förbrett med EI-rör för framtida installation av laddstation(er) för EI-bilar.

Stauskontroll över botten- och dagvattenledningar, genom spolning och filming i samtliga hus. Slutrapporten visade att åtgärder krävs i form av byte av rören under huset ut till kommunala uppsamling.

Byte fjärrvärmeväxlare Blåhaken 2

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Fasadrenovering
2011	Fönsterbyte
2019	Stambyte och badrumsrenovering
2019	Byte av EI-stammar
2020	Takbyte Blåhaken 1 och 3
2020	Installation av passersystem
2020	Radonmätning
2022	Markarbete boendeparkering 13-19

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av botten- och dagvattenledningar
Dränering samtliga husgrunder
Balkong och fasad renovering
Status kontroll av värmeledningar
Byte till säkerhetsdörrar samtliga lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Vg

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	297	239	233	174	240
Skuldsättning, kr/kvm	5 578	5 735	5 885	5 780	4 032
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	6
Energikostnad, kr/kvm	201	220	204	212	213
Driftskostnad, kr/kvm	448	475	461	488	447
Årsavgifter, kr/kvm	854	829	813	797	774
Totala intäkter, kr/kvm	867	850	817	776	747
Nettoomsättning, tkr	2 789	2 729	2 629	2 496	2 400
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	118	172	-36	580
Soliditet, %	24	23	22	22	29

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

V6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	74 357	0	0	74 357
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 764 945	0	-77 238	2 687 707
S:a bundet eget kapital, kr	2 839 302	0	-77 238	2 762 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 872 956	118 448	77 238	3 068 642
Årets resultat, kr	118 448	-118 448	140 074	140 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 991 404	0	217 312	3 208 716
S:a eget kapital, kr	5 830 706	0	140 074	5 970 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 235 238 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 991 404
Årets resultat, kr	140 074
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	235 238
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 208 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 208 716

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

V6

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 788 666	2 728 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	822	5 966
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 789 488	2 734 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 440 914	-1 528 009
Underhåll enligt plan	Not 5	-235 238	-69 304
Övriga externa kostnader	Not 6	-98 462	-128 405
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 344	-72 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-580 761	-580 761
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 435 719	-2 379 247
RÖRELSERESULTAT		353 769	355 591
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		306	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 001	-237 233
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-213 695	-237 143
ÅRETS RESULTAT		140 074	118 448

V6

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 668 301	24 249 062
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 668 301</u>	<u>24 249 062</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 668 801</u>	<u>24 249 562</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Kundfordringar		375	1 496
Avräkningskonto HSB		765	765
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 550	8 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 407	16 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>26 097</u>	<u>28 195</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 111 839	798 333
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 111 839</u>	<u>798 333</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 137 937</u>	<u>826 528</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 806 738</u>	<u>25 076 090</u>

VG

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	74 357	74 357
Fond för yttre underhåll	2 687 707	2 764 945
Summa bundet eget kapital	2 762 064	2 839 302
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 068 642	2 872 956
Årets resultat	140 074	118 448
Summa fritt eget kapital	3 208 716	2 991 404
Summa eget kapital	5 970 780	5 830 706
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 236 331	12 134 133
Summa långfristiga skulder	11 236 331	12 134 133
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 712 100	6 326 354
Medlemmarnas inre fond	Not 15 276 786	290 350
Leverantörsskulder	152 875	97 208
Aktuell skatteskuld	Not 16 17 242	2 053
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 6 812	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 433 812	394 097
Summa kortfristiga skulder	7 599 627	7 111 252
Summa skulder	18 835 958	19 245 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 806 738	25 076 090

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	353 769	355 591
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	580 761	580 761
	<u>934 530</u>	<u>936 352</u>
Erhållen ränta	306	90
Erlagd ränta	-218 641	-237 507
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>716 195</u>	<u>698 935</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 098	-5 634
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	107 270	-321 230
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>825 562</u>	<u>372 071</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-512 056	-482 364
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-512 056</u>	<u>-482 364</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	313 506	-110 293
Likvida medel vid årets början	799 098	909 392
Likvida medel vid årets slut	<u>1 112 605</u>	<u>799 098</u>
	313 506	-110 293

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

VG

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

VG

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 562 852	2 488 320
Hysesintäkt lokaler	153 072	149 328
Hysesintäkt garage och bilplatser	57 870	50 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 941	14 215
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 931	26 409
	<u>2 788 666</u>	<u>2 728 872</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	822	5 966
	<u>822</u>	<u>5 966</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 144	-100 606
El	-100 584	-80 541
Uppvärmning	-393 089	-459 771
Vatten	-152 551	-166 495
Renhållning	-113 313	-109 261
Bevakningskostnader	0	-1 496
TV, bredband, iptelefoni	-39 753	-43 883
Obligatoriska besiktningar	0	-6 125
Förvaltningskostnader	-444 512	-457 337
Försäkringar	-34 825	-33 218
Fastighetskatt	-84 848	-67 056
Övriga driftskostnader	-9 295	-2 220
	<u>-1 440 914</u>	<u>-1 528 009</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-46 875
Underhåll installationer	-94 613	-22 429
Underhåll mark och utemiljö	-104 000	0
Underhåll övrigt	-36 625	0
	<u>-235 238</u>	<u>-69 304</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 063	-37 325
Kostnader överlåtelse och panter	-14 631	-27 922
Föreningsverksamhet	-9 994	-6 363
Kontorsutrustning och -material	-95	-601
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 685	-3 335
Konsulter	-26 920	0
Medlemsavgifter HSB	-19 900	-19 900
Stämma och styrelse	-10 299	-21 835
	<u>-98 462</u>	<u>-128 405</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 200	-52 800
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-18 144	-16 968
	<u>-80 344</u>	<u>-72 768</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-580 761	-580 761
	<u>-580 761</u>	<u>-580 761</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 929 666	29 929 666			
Ingående anskaffningsvärde mark	124 990	124 990			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 054 656	30 054 656			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 805 594	-5 224 833			
Årets avskrivningar byggnader	-580 761	-580 761			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 386 355	-5 805 594			
Utgående redovisat värde	23 668 301	24 249 062			
Redovisade värden byggnader	23 543 311	24 124 072			
Redovisade värden mark	124 990	124 990			
Fastighetsbeteckning: Blåhaken 1, 2 och 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	19 791 000	5 625 000	25 416 000	19 962 000
Lokaler		547 000	313 000	860 000	717 000
		20 338 000	5 938 000	26 276 000	20 679 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				19 572 634	19 572 634
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				19 572 634	19 572 634
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 550	8 131			
	5 550	8 131			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 407	16 613			
	19 407	16 613			
Not 13 BANK					
Sparbanken Skåne	1 111 839	798 333			
	1 111 839	798 333			

V6

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	0,90%	2024-12-11	5 764 441	125 000
SBAB Bank AB	4,01%	2027-11-12	1 349 868	120 000
SBAB Bank AB	4,27%	2026-01-14	4 464 122	97 100
Stadshypotek AB	1,29%	2023-12-01	760 000	20 000
Stadshypotek AB	0,87%	2023-09-01	5 610 000	120 000
			17 948 431	482 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 236 331

Nästa års amortering av långfristig skuld

342 100

Lån som ska konverteras inom ett år

6 370 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 712 100

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 928 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

15 537 931

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

290 350

324 226

Uttag

-13 564

-33 876

276 786**290 350**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

17 242

2 053

17 242**2 053**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

6 812

1 190


6 812**1 190**

v6

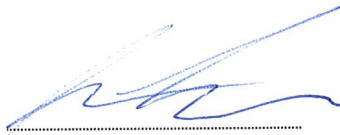
	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 700	81 919
Upplupna räntekostnader	1 346	5 986
Upplupen revision	11 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	244 266	228 917
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 500	66 275
	<u>433 812</u>	<u>394 097</u>

V6

Hässleholm 2023-02-21




Anders Bengtsson



Andreas Jøgevall



Benny Zaki



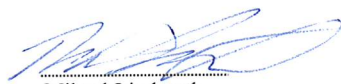
Ella Szulc Lindbom



Ingvar Johansson



Loki Leijonstierna

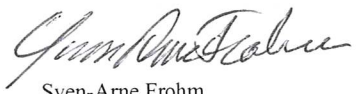


Mikael Linderöth




Ronnie Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28



Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Göingen i Hässleholm, org.nr. 737000-1237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göingen i Hässleholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 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 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 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 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 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.

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 Göingen i Hässleholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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. 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 28/2 2023



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.