



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1310 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Länsmannen 7	1954-01-01	1958
Länsmannen 9	1954-01-01	1956 och 1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	97
16	lokaler (hyresrätt)	532
6	garageplatser	78
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4875
14	p-platser	0
Totalt 117 objekt		5582

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 45 st 2 rok, 29 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pär Olsson	Ordförande	2005-06-01
Thomas Lantz	Ledamot	2010-05-01
Kristian Winkvist	Ledamot	2008-04-27
Erika Andersson	Ledamot	2021-06-08
Emil Larsson	Ledamot	2013-06-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristian Winkvist och Thomas Lantz.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pär Olsson, Thomas Lantz, Kristian Winkvist, Emil Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Filip Gunnarsson med Oliver Thordeman-Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Jönsson (sammankallande) och Martin Brandt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03 via poströstning. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2022-05-17.

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2021/2022

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2021

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Omfogning av tegelbalkar ovanför källarfönster

Spolning och filmning av avloppsledningar

Byte tvättmaskin

Ny ytterbelysning 2a avenyn

Elinventering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Fönsterbyte
2008	Stambyte med badrumsrenovering
2015	Byte lägenhetsdörrar
2015	Renovering och ommålning av trapphus
2015	Byte låssystem
2021	Installation av 18 st referensgivare för effektivare styrning av värmesystemet
2022	Omfogning av tegel och fönsterbalkar

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

Uppdatera belysning tvättstugor

Beställt granskning/bedömning av avlopp- och dagvattenledningar under husen

Åtgärda anmärkningar från elinventeringen

Renovering av tvättstuga och källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	175	178	199	213	226
Skuldsättning, kr/kvm	602	623	645	812	888
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	162	162	148	157	154
Driftskostnad, kr/kvm	393	391	368	358	338
Årsavgifter, kr/kvm	630	624	624	624	624
Totala intäkter, kr/kvm	641	637	638	634	632
Nettoomsättning, tkr	3 529	3 499	3 485	3 488	3 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	543	568	699	739	808
Soliditet, %	68	68	65	59	55

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	136 490	0	0	136 490
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 664 103	0	26 198	4 690 301
S:a bundet eget kapital, kr	4 800 593	0	26 198	4 826 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 509 627	567 666	-26 198	4 051 095
Årets resultat, kr	567 666	-567 666	542 819	542 819
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 077 293	0	516 621	4 593 914
S:a eget kapital, kr	8 877 886	0	542 819	9 420 705

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 802 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	4 077 293
Årets resultat, kr	542 819
Reservation till underhållsfond, kr	-238 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 802
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 593 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 593 914

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 528 647	3 499 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268	9 218
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 528 915	3 508 348
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 161 081	-2 151 935
Underhåll enligt plan	Not 5	-211 802	-211 611
Övriga externa kostnader	Not 6	-138 794	-112 643
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-223 851	-223 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-207 995	-201 080
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 943 523	-2 900 736
RÖRELSERESULTAT		585 392	607 612
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 095	7 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 668	-47 876
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-42 573	-39 946
ÅRETS RESULTAT		542 819	567 666

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 485 288	10 219 115
Summa materiella anläggningstillgångar		10 485 288	10 219 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 485 788	10 219 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	3 761
Avräkningskonto HSB		12 860	12 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 322	19 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 166	47 622
Summa kortfristiga fordringar		105 556	84 039
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 100 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 065 031	1 008 159
Summa kassa och bank		1 065 031	1 008 159
Summa omsättningstillgångar		3 270 586	2 892 198
SUMMA TILLGÅNGAR		13 756 374	13 111 812

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 490	136 490
Fond för yttre underhåll		4 690 301	4 664 103
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 826 791</u>	<u>4 800 593</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 051 095	3 509 627
Årets resultat		542 819	567 666
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 593 914</u>	<u>4 077 293</u>
Summa eget kapital		<u>9 420 705</u>	<u>8 877 886</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 194 989	2 235 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 194 989</u>	<u>2 235 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		117 600	1 195 189
Medlemmarnas inre fond	Not 16	130 294	130 294
Leverantörsskulder		426 995	130 968
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 691	11 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 071	7 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	453 029	523 186
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 140 679</u>	<u>1 998 926</u>
Summa skulder		<u>4 335 668</u>	<u>4 233 926</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 756 374</u>	<u>13 111 812</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	585 392	607 612
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	207 995	201 080
	<u>793 388</u>	<u>808 692</u>
Erhållen ränta	10 156	7 512
Erlagd ränta	-55 668	-47 876
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>747 876</u>	<u>768 328</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 688	-535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	219 342	-32 662
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	948 530	735 131
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-474 168	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-474 168	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-117 600	-117 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-117 600	-117 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	356 762	617 531
Likvida medel vid årets början	2 821 129	2 203 598
Likvida medel vid årets slut	<u>3 177 891</u>	<u>2 821 129</u>
	356 762	617 531

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	524 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 024 532	2 994 276
Årsavgifter lokaler	109 904	108 816
Hysesintäkt lokaler	326 204	327 366
Hysesintäkt garage och bilplatser	55 950	55 350
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 057	13 322
	3 528 647	3 499 130
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	268	9 218
	268	9 218
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-177 996	-141 245
El	-128 340	-103 934
Uppvärmning	-582 867	-606 663
Vatten	-179 652	-180 926
Renhållning	-144 935	-132 602
Bevakningskostnader	-3 915	-3 729
TV, bredband, iptelefoni	-138 748	-138 490
Obligatoriska besiktningar	0	-45 543
Serviceavtal	-923	0
Förvaltningskostnader	-602 846	-614 210
Försäkringar	-49 741	-47 419
Fastighetsskatt	-142 880	-135 480
Övriga driftskostnader	-8 238	-1 695
	-2 161 081	-2 151 935
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-59 427	-194 226
Underhåll installationer	-152 375	0
Underhåll övrigt	0	-17 385
	-211 802	-211 611
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 625	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 700	-17 147
Kostnader överlåtelse och panter	-18 029	-18 167
Föreningsverksamhet	0	-1 581
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-32 435	-24 867
Konsulter	-26 345	0
Förbrukningsinventarier	-9 314	0
Medlemsavgifter HSB	-25 300	-25 300
Stämma och styrelse	-12 046	-14 331
	-138 794	-112 643

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-96 200	-98 600
Löner för anställda	-6 432	-6 432
Vicevärdsarvode	-53 568	-53 568
Övriga arvoden	-8 000	-8 000
Övriga personalkostnader	-1 980	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-53 671	-52 866
	-223 851	-223 466
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-207 995	-201 080
	-207 995	-201 080

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2127

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 739 012	18 739 012
Årets investering byggnader	474 168	0
Ingående anskaffningsvärde mark	169 733	169 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 382 913	18 908 745

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 689 630	-8 488 550
Årets avskrivningar byggnader	-207 995	-201 080
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 897 625	-8 689 630

Utgående redovisat värde

10 485 288 10 219 115

Redovisade värden byggnader	10 315 555	10 049 382
Redovisade värden mark	169 733	169 733

Fastighetsbeteckning: Länsmannen 7 och 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	38 400 000	12 232 000	50 632 000	44 008 000
Lokaler		1 917 000	219 000	2 136 000	1 876 000
		40 317 000	12 451 000	52 768 000	45 884 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 780 400	6 700 400
varav i eget förvar	1 219 600	3 299 600
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 322	19 685
	13 322	19 685

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	16 582	0
Upplupna ränteintäkter	4 013	1 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 571	46 548
	78 166	47 622

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-18	2 100 000	1 800 000
			2 100 000	1 800 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	1 065 031	1 008 159
	1 065 031	1 008 159

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,17%	2025-03-30	2 235 000	60 000
Stadshypotek AB		3,61%	2025-06-30	1 077 589	57 600
				3 312 589	117 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 194 989
Nästa års amortering av långfristig skuld					117 600
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					117 600
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					470 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 724 589
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	130 294	132 972
Uttag	0	-2 678
	130 294	130 294

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 691	11 899
	8 691	11 899

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 500	2 500
Arbetsgivaravgifter	1 571	1 571
Övriga kortfristiga skulder	0	3 320
	4 071	7 391

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 300	132 969
Upplupen revision	11 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	336 696	259 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 033	119 617
	453 029	523 186

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Larsson

.....
Erika Andersson

.....
Kristian Winkvist

.....
Pär Olsson

.....
Thomas Lantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Filip Gunnarsson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmannen i Hässleholm, org.nr. 737000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmannen 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Länsmannen 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Filip Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Länsmannen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÄR OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-08 kl. 07:40:41



EMIL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 19:15:29



THOMAS LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 20:00:03



ERIKA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 08:23:07



KRISTIAN WINKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-07 kl. 15:59:14



FILIP GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:56:14



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:45:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Länsmannen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FILIP GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:57:00



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:44:41



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.