

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hemmanet i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hemmanet i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1385 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemmanet 3	1945-01-01	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
2	lokaler (hyresrätt)	45
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2030
19	p-platser	0
Totalt 57 objekt		2075

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Nilsson	Ordförande	2021-06-01
Tommy Krizsan	Ledamot	2021-06-01
Catharina Rimfalk	Ledamot	2022-06-01
Zenita Johansson	Ledamot	2021-06-01
Oskar Ipsen	Ledamot	2022-06-01
Elin Andersson	Ledamot	2021-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Nilsson, Zenita Johansson, Elin Andersson.

V9

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jörgen Nilsson, Catharina Rimfalk, Zenita Johansson, Elin Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Robin Herrlin med Alexandra Davidsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Patricia Romberg (sammanställande), samt Daniel Andreasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2022-03-10.

Inga väsentliga händelser under året

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2011 Stambyte/Badrumrenovering

2015 Ombyggnad av fd pannrum till miljöhus

2017 Byte av värmekulvert mellan husen

2021 Bytt entrédörrar till lägenheterna, källare, tvättstuga och torkrum.

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

2023 Byte av hela elanläggningen i båda husen

2023 Montera kodlås på samtliga entrédörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

VG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	283	268	306	309	241
Skuldsättning, kr/kvm	1 317	1 380	1 452	1 523	1 595
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	194	209	177	186	189
Driftskostnad, kr/kvm	476	590	444	423	587
Årsavgifter, kr/kvm	876	868	851	839	826
Totala intäkter, kr/kvm	863	937	840	828	815
Nettoomsättning, tkr	1 791	1 781	1 742	1 719	1 688
Resultat efter finansiella poster, tkr	363	387	79	451	73
Soliditet, %	57	54	51	49	45

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.

VG

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	33 200	0	0	33 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 525 554	0	16 070	2 541 624
S:a bundet eget kapital, kr	2 558 754	0	16 070	2 574 824
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 093 244	386 815	-16 070	1 463 990
Årets resultat, kr	386 815	-386 815	363 204	363 204
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 480 059	0	347 134	1 827 194
S:a eget kapital, kr	4 038 813	0	363 204	4 402 018

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 44 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 930 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	1 480 060
Årets resultat, kr	363 204
Reservation till underhållsfond, kr	-44 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 930
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 827 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 827 194

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	1 791 251	1 780 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	163 513
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 791 251	1 944 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-987 464	-1 223 979
Underhåll enligt plan	Not 5	-27 930	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-62 215	-34 053
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-107 169	-90 807
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-196 504	-170 066
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 381 282	-1 518 905
RÖRELSERESULTAT		409 969	425 113
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 581	3 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 346	-41 738
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-46 765	-38 298
ÅRETS RESULTAT		363 204	386 815

V6

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 285 294	5 217 417
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	264 381
Summa materiella anläggningstillgångar		5 285 294	5 481 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 285 794	5 482 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		0	3 120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 757	6 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 449	21 085
Summa kortfristiga fordringar		28 206	31 429
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	956 318	1 013 457
Summa kassa och bank		956 318	1 013 457
Summa omsättningstillgångar		2 484 524	2 044 886
SUMMA TILLGÅNGAR		7 770 318	7 527 184

v6

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 200	33 200
Fond för yttre underhåll	2 541 624	2 525 554
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 574 824</u>	<u>2 558 754</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 463 990	1 093 244
Årets resultat	363 204	386 815
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 827 194</u>	<u>1 480 060</u>
Summa eget kapital	<u>4 402 018</u>	<u>4 038 814</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>1 307 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 307 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		1 425 501
Medlemmarnas inre fond	Not 17	262 353
Leverantörsskulder		114 212
Aktuell skatteskuld	Not 18	10 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	246 899
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 060 800</u>
Summa skulder		<u>3 368 300</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>7 770 318</u>	<u>7 527 184</u>

v6

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	409 969	425 113
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	196 504	170 066
	<u>606 473</u>	<u>595 179</u>
Erhållen ränta	2 537	2 551
Erlagd ränta	-45 849	-41 738
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>563 161</u>	<u>555 992</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 147	-822
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 032	71 310
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>570 340</u>	<u>626 480</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-264 381
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-264 381</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-130 599	-148 724
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-130 599</u>	<u>-148 724</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	439 741	213 375
Likvida medel vid årets början	2 016 577	1 803 202
Likvida medel vid årets slut	<u>2 456 318</u>	<u>2 016 577</u>
	439 741	213 375

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

V6

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: 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.

Kassaflödesanalys

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

vq

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 778 988	1 761 396
Hysesintäkt lokaler	18 732	17 832
Hysesintäkt garage och bilplatser	26 880	27 995
Avsatt till inre fond	-35 999	-35 999
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 650	9 282
	<u>1 791 251</u>	<u>1 780 506</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	161 173
Övrigt	0	2 340
	<u>0</u>	<u>163 513</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-54 748	-274 906
El	-32 633	-25 842
Uppvärmning	-276 494	-318 539
Vatten	-92 802	-89 320
Renhållning	-53 352	-49 833
TV, bredband, iptelefoni	-64 410	-62 023
Förvaltningskostnader	-309 078	-321 560
Försäkringar	-18 021	-17 392
Fastighetsskatt	-51 042	-40 640
Övriga driftskostnader	-34 886	-23 924
	<u>-987 464</u>	<u>-1 223 979</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-15 817	0
Underhåll övrigt	-12 113	0
	<u>-27 930</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 700	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-804	-597
Kostnader överlåtelse och panter	-6 423	-10 572
Kontorsutrustning och -material	-2 600	0
Konsulter	-20 500	0
Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
Stämma och styrelse	-9 387	-835
	<u>-62 215</u>	<u>-34 053</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 250	-27 100
Löner för anställda	-2 680	-2 400
Vicevärdsarvode	-44 670	-40 008
Övriga arvoden	-5 080	-4 750
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-14 989	-12 049
	<u>-107 169</u>	<u>-90 807</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-196 504	-170 066
	<u>-196 504</u>	<u>-170 066</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 591 921	8 591 921
Årets investering byggnader	264 381	0
Ingående anskaffningsvärde mark	34 000	34 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 890 302	8 625 921

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 408 504	-3 238 438
Årets avskrivningar byggnader	-196 504	-170 066
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 605 008	-3 408 504

Utgående redovisat värde

5 285 294 5 217 417

Redovisade värden byggnader	5 251 294	5 183 417
Redovisade värden mark	34 000	34 000

Fastighetsbeteckning: Hemmanet 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1946	13 000 000	3 804 000	16 804 000	13 350 000
Lokaler		63 000	0	63 000	59 000
		13 063 000	3 804 000	16 867 000	13 409 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	264 381	0
Årets Investering	0	264 381
Omklassificering till Byggnader och mark	-264 381	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	264 381

Pågående nyanläggningar avser vattenbehandlingssystem.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 757	6 034
	4 757	6 034

Vg

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	0	4 364		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	15 832		
Upplupna ränteintäkter	2 933	889		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 516	0		
	23 449	21 085		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-17		
	1 500 000	1 000 000		
	1 500 000	1 000 000		
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne	956 318	1 013 457		
	956 318	1 013 457		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Sparbanken Skåne AB	2,39%	2027-02-10	1 380 000	72 500
Stadshypotek AB	1,27%	2023-06-30	1 353 001	76 224
			2 733 001	148 724
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 307 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				72 500
Lån som ska konverteras inom ett år				1 353 001
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 425 501
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				594 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 989 381
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	249 474	241 026		
Avsättning	35 999	35 999		
Uttag	-23 121	-27 551		
	262 353	249 474		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	10 034	955		
	10 034	955		
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	1 344	1 120		
Arbetsgivaravgifter	457	381		
	1 801	1 501		

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 356	57 027
Upplupna räntekostnader	5 497	0
Upplupen revision	10 500	10 175
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 921	147 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 625	37 237
	<u>246 899</u>	<u>251 557</u>

V6

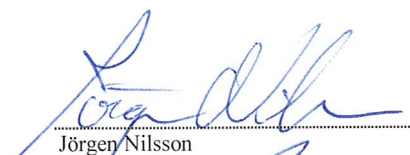
Hässleholm 2023- -



Catharina Rimfalk



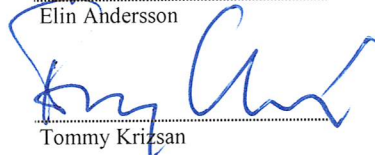
Elin Andersson



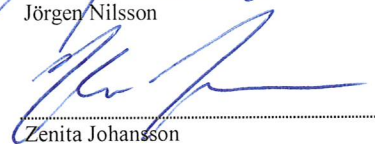
Jörgen Nilsson



Oskar Ipsen



Tommy Krizsan



Zenita Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28



Robin Herrlin
Revisor vald av föreningsstämman



Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemmanet i Hässleholm, org.nr. 737000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemmanet 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 Hemmanet 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 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 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 den 28 / 03 / 2023



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Robin Herrlin
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.