



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rödstjärten i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rödstarten i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 716406-2742 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödstarten 3	1986-01-01	1987 och 1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2718
Totalt 29 objekt		2718

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michael Thelandersson	Ordförande	2012-06-01
Peter Ekström	Ledamot	2022-05-17
Emma Svensson	Ledamot	2021-02-16
Christoffer Silversand von Leitgeb	Suppleant	2022-05-17
Julia Lundin	Ledamot	2022-05-17
Åke Nilsson	Suppleant	2012-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Ekström, Emma Svensson och Christoffer Silversand von Leitgeb.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Thelandersson, Emma Svensson, Julia Lundin, Mats Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Annelie Huléen med Martin Brostedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anita Sjögren (sammankallande) och Ann-Louise Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-10-03.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målat de röda garagen

Installerat laddstolpar i garagen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011 och 2013	Byte tak- och gavelfönster
2020	Målning av träpanel
2020	Behandling av tak med Grönfri
2021	Byte vattenmätare
2022	Laddstolpar

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

Målning av grå/gröna husen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	310	300	322	362	324
Skuldsättning, kr/kvm	3 433	3 510	3 588	3 661	3 739
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	141	146	130	138	137
Driftskostnad, kr/kvm	365	359	343	327	414
Årsavgifter, kr/kvm	723	723	723	723	708
Totala intäkter, kr/kvm	746	736	747	756	747
Nettoomsättning, tkr	2 029	1 984	2 021	2 055	2 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	333	-292	745	444
Soliditet, %	41	39	37	38	34

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	979 990	0	0	979 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 498 967	0	-36 180	2 462 787
S:a bundet eget kapital, kr	3 478 957	0	-36 180	3 442 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 429 768	333 158	36 180	2 799 106
Årets resultat, kr	333 158	-333 158	403 772	403 772
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 762 926	0	439 952	3 202 878
S:a eget kapital, kr	6 241 883	0	403 772	6 645 655

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 180 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	2 762 926
Årets resultat, kr	403 772
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 180
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 202 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 202 878

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	2 028 835	1 983 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 221
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 028 835	2 001 187
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-993 055	-977 043
Underhåll enligt plan	Not 5	-91 180	-164 155
Övriga externa kostnader	Not 6	-34 351	-52 888
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-42 831	-34 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-347 857	-319 655
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 509 275	-1 548 107
RÖRELSERESULTAT		519 560	453 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 219	9 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 007	-129 047
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-115 788	-119 922
ÅRETS RESULTAT		403 772	333 158

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 473 669	13 398 497
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	56 495
Summa materiella anläggningstillgångar		13 473 669	13 454 991
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 474 169	13 455 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-36	0
Avräkningskonto HSB		10 822	20 444
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 151	9 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	13 617	11 318
Summa kortfristiga fordringar		33 554	40 904
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	866 532	898 737
Summa kassa och bank		866 532	898 737
Summa omsättningstillgångar		2 900 086	2 739 641
SUMMA TILLGÅNGAR		16 374 255	16 195 132

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		979 990	979 990
Fond för yttre underhåll		2 462 787	2 498 967
Summa bundet eget kapital		3 442 777	3 478 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 799 106	2 429 768
Årets resultat		403 772	333 158
Summa fritt eget kapital		3 202 878	2 762 926
Summa eget kapital		6 645 655	6 241 883
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 952 925	8 040 125
Summa långfristiga skulder		4 952 925	8 040 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 377 500	1 502 800
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2	2 495
Leverantörsskulder		107 572	127 612
Aktuell skatteskuld	Not 18	72 557	40 619
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	-870	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	218 914	239 598
Summa kortfristiga skulder		4 775 675	1 913 124
Summa skulder		9 728 600	9 953 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 374 255	16 195 132

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	519 560	453 080
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	347 857	319 655
	<u>867 418</u>	<u>772 735</u>
Erhållen ränta	12 219	9 125
Erlagd ränta	-128 007	-129 107
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>751 630</u>	<u>652 753</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-478	-7 975
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 943	74 560
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>737 208</u>	<u>719 339</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-366 535	-56 495
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-366 535</u>	<u>-56 495</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-212 500	-212 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-212 500</u>	<u>-212 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 173	450 344
Likvida medel vid årets början	2 719 182	2 268 838
Likvida medel vid årets slut	<u>2 877 355</u>	<u>2 719 182</u>
	158 173	450 344

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 BFAR 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	12 148 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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 964 580	1 964 580
Konsumtionsavgift vatten	60 443	14 626
Konsumtionsavgift el	672	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 140	4 760
	2 028 835	1 983 966
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	13 543
Övrigt	0	3 678
	0	17 221
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-111 853	-74 652
El	-41 466	-26 942
Uppvärmning	-267 166	-288 039
Vatten	-75 913	-83 098
Renhållning	-62 712	-59 634
TV, bredband, iptelefoni	-15 062	-14 967
Förvaltningskostnader	-253 762	-266 226
Försäkringar	-28 831	-27 375
Fastighetsskatt	-136 110	-136 110
Övriga driftskostnader	-180	0
	-993 055	-977 043
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-3 750	0
Underhåll huskropp utvändigt	-87 430	-164 155
	-91 180	-164 155
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 800	-7 374
Kostnader överlåtelse och panter	-7 852	-7 409
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-66	0
Medlemsavgifter HSB	-9 700	-9 700
Stämma och styrelse	-2 058	-18 030
	-34 351	-52 888
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 750	-22 500
Övriga arvoden	-360	-360
Övriga personalkostnader	-1 980	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-8 741	-7 506
	-42 831	-34 366
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-347 857	-319 655
	-347 857	-319 655

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

18 286 765

18 286 765

Årets investering byggnader

423 030

0

Ingående anskaffningsvärde mark

880 340

880 340

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

19 590 135

19 167 105

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 768 608

-5 448 953

Årets avskrivningar byggnader

-347 857

-319 655

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 116 466

-5 768 608

Utgående redovisat värde

13 473 669

13 398 497

Redovisade värden byggnader

12 593 329

12 518 157

Redovisade värden mark

880 340

880 340

Fastighetsbeteckning: Rödstarten 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder småhus

1987

13 711 000

4 437 000

18 148 000

18 148 000

13 711 000

4 437 000

18 148 000

18 148 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

17 505 000

17 505 000

varav i eget förvar

1 030 000

1 030 000

Summa ställda säkerheter

18 535 000

18 535 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

56 495

0

Årets Investering

366 535

56 495

Omklassificering till Byggnader och mark

-423 030

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

56 495

Pågående nyanläggningar avser laddboxar i garagen.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

9 151

9 142

9 151

9 142

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

2 488

694

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 129

10 624

13 617

11 318

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-13	2 000 000	1 800 000
			2 000 000	1 800 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne		866 532	898 737
		866 532	898 737

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,25%	2024-12-30	3 815 125	104 500
Stadshypotek AB		2,23%	2024-03-30	1 290 300	48 000
Stadshypotek AB		1,21%	2023-07-30	4 225 000	60 000
				9 330 425	212 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 952 925**

Nästa års amortering av långfristig skuld 152 500

Lån som ska konverteras inom ett år 4 225 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 377 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 850 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 267 925

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 495	2 495
Uttag	-2 493	0
	2	2 495

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	72 557	40 619
	72 557	40 619

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-870	0
	-870	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 840	46 295
Upplupna räntekostnader	4 260	4 321
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	157 064	144 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 250	34 634
	218 914	239 598

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Svensson.....
Julia Lundin.....
Michael Thelandersson.....
Peter Ekström

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

Annelie Huléen
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödöstjärten i Hässleholm, org.nr. 716406-2742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödöstjärten 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Rödstarten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Huléen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

MICHAEL THELANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 16:35:18



EMMA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 21:23:10



JULIA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 20:15:44



PETER EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-31 kl. 12:24:29



ANNELIE HULÉEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 19:55:37



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 00:19:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANNELIE HULÉEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 19:39:36



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 00:18:27



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.