



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Statten i Hässleholm

MEMBER OF HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Statten i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 716406-1710 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Rödstjärten 1 | 1981-01-01 | 1983 |
| Rödstjärten 2 | 1981-01-01 | 1983 och 1984 |
| Totalt 2 objekt | | |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 105 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10358 |
| Totalt 105 objekt | | 10358 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 22 st 3 rok, 43 st 4 rok, 33 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------------|------------|
| Sivert Roshagen | Ordförande |
| Ann-Kristin Ivarsson | Ledamot |
| Per-Gunnar Andersson | Ledamot |
| Jennie Nilsson | Ledamot |
| Lars Nilsson | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sivert Roshagen, Ann-Kristin Ivarsson, Lars Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Ivarsson, Sivert Roshagen, Jennie Nilsson och Per-Eric Sirén (extern

firmatecknare).

Revisorer har varit: Jan Nilsson med Tonny Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-22.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av takpannor, hängrännor, franska balkonger, plåttak över entréer, fasadpanel övre delen på tvåvåningslägenhet samt kontroll och ev åtgärder av brandceller mellan lägenheterna påbörjades under 2022 och är klart under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2010 | Byte ventilationsaggregat |
| 2014 | Byte fönster och fönsterdörrar |
| 2016-2017 | Byte garageportar |
| 2021-2023 | Byte av takpannor, hängrännor, franska balkonger, plåttak över entrédörrar, fasadpanel övre delen av tvåvåningshus samt kontroll av brandceller mellan lägenheter. |

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

Stamspolning avlopp och dagvattenledning
Rengöring ventilationssystem
Laddbox i garage
Målning träpaneler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147. *Au*

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 240 | 277 | 250 | 279 | 312 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 246 | 3 393 | 2 514 | 2 592 | 2 663 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 246 | 3 393 | 2 514 | 2 592 | 2 663 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 5 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 158 | 136 | 139 | 134 | 131 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 731 | 703 | 689 | 676 | 677 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 98 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 728 | 693 | 682 | 666 | 666 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 454 | 7 156 | 7 026 | 6 896 | 6 886 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 103 | 1 307 | 1 455 | 1 681 | 1 844 |
| Soliditet, % | 36 | 39 | 44 | 44 | 41 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifterna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening. *AO*

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 | 1 579 000 | 0 | 0 | 1 579 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 9 751 605 | 0 | -77 680 | 9 673 925 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 11 330 605 | 0 | -77 680 | 11 252 925 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 12 297 607 | 1 307 022 | 77 680 | 13 682 309 |
| Årets resultat, kr | 1 307 022 | -1 307 022 | 1 102 891 | 1 102 891 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 13 604 629 | 0 | 1 180 571 | 14 785 200 |
| S:a eget kapital, kr | 24 935 234 | 0 | 1 102 891 | 26 038 125 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 377 000 kr samt ianspråktagande skett med 454 680 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 | 13 604 629 |
| Årets resultat, kr | 1 102 891 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -377 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 454 680 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 14 785 200 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 14 785 200 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 453 618 | 7 155 886 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 90 812 | 20 115 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 7 544 430 | 7 176 001 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 505 234 | -3 408 616 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -454 681 | -499 741 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -126 722 | -141 462 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -373 296 | -321 663 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 008 156 | -1 057 600 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -5 468 088 | -5 429 081 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 076 342 | 1 746 919 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 0 | 2 938 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -973 451 | -442 836 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -973 451 | -439 898 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 102 891 | 1 307 022 |

A0

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 67 104 349 | 34 691 085 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | Not 11 | 0 | 23 692 574 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 67 104 349 | 58 383 659 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 67 104 849 | 58 384 159 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 1 313 | 1 208 |
| Kundfordringar | | 450 | 0 |
| Avräkningskonto HSB | | 0 | 43 516 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 8 580 | 41 181 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 75 691 | 67 683 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 86 034 | 153 588 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 15 | 5 096 696 | 5 910 565 |
| Summa kassa och bank | | 5 096 696 | 5 910 565 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 182 730 | 6 064 153 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 72 287 579 | 64 448 312 |

A6

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 579 000 | 1 579 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 673 925 | 9 751 605 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>11 252 925</u> | <u>11 330 605</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 13 682 309 | 12 297 607 |
| Årets resultat | | 1 102 891 | 1 307 022 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>14 785 200</u> | <u>13 604 629</u> |
| Summa eget kapital | | <u>26 038 124</u> | <u>24 935 234</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 31 535 774 | 21 075 789 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>31 535 774</u> | <u>21 075 789</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 12 440 789 | 14 069 326 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 17 | 780 521 | 720 663 |
| Leverantörsskulder | | 469 004 | 2 537 838 |
| Aktuell skatteskuld | Not 18 | 120 655 | 281 105 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 22 948 | 5 991 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 879 763 | 822 367 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>14 713 681</u> | <u>18 437 289</u> |
| Summa skulder | | <u>46 249 455</u> | <u>39 513 078</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>72 287 579</u> | <u>64 448 312</u> |

A0

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 2 076 342 | 1 746 919 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 008 156 | 1 057 600 |
| | <u>3 084 497</u> | <u>2 804 519</u> |
| Erhållen ränta | 0 | 8 161 |
| Erlagd ränta | -952 852 | -418 834 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>2 131 646</u> | <u>2 393 847</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 24 038 | 8 106 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -2 115 670 | 3 172 760 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>40 013</u> | <u>5 574 712</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -9 728 846 | -16 977 190 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-9 728 846</u> | <u>-16 977 190</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 8 831 448 | 6 739 954 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>8 831 448</u> | <u>6 739 954</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -857 385 | -4 662 524 |
| Likvida medel vid årets början | 5 954 081 | 10 616 605 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>5 096 696</u> | <u>5 954 081</u> |
| | -857 385 | -4 662 524 |

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

Ac

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 42 879 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.

Ad

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 7 568 088 | 7 276 872 |
| Hysesintäkt övrigt | 7 350 | 4 800 |
| Avsatt till inre fond | -141 565 | -141 565 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 0 | -150 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 19 745 | 15 929 |
| | <u>7 453 618</u> | <u>7 155 886</u> |
| I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV. | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 10 615 |
| Övrigt | 90 812 | 9 500 |
| | <u>90 812</u> | <u>20 115</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -226 486 | -354 560 |
| El | -320 092 | -232 842 |
| Uppvärmning | -918 665 | -847 348 |
| Vatten | -401 815 | -323 467 |
| Renhållning | -264 972 | -242 660 |
| TV, bredband, iptelefoni | -192 710 | -188 042 |
| Förvaltningskostnader | -570 518 | -594 458 |
| Försäkringar | -94 809 | -91 632 |
| Fastighetsskatt | -502 035 | -502 035 |
| Övriga driftskostnader | -13 132 | -31 572 |
| | <u>-3 505 234</u> | <u>-3 408 616</u> |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | 0 | -53 763 |
| Underhåll installationer | -118 249 | -199 906 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -328 284 | 0 |
| Underhåll övrigt | -8 148 | -246 072 |
| | <u>-454 681</u> | <u>-499 741</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 500 | -10 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -17 608 | -7 518 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -35 465 | -28 015 |
| Föreningsverksamhet | -724 | -1 071 |
| Konsulter | -13 876 | -45 901 |
| Förbrukningsinventarier | -3 413 | -4 089 |
| Medlemsavgifter HSB | -32 500 | -32 500 |
| Stämma och styrelse | -10 636 | -11 743 |
| | <u>-126 722</u> | <u>-141 462</u> |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 2 | 2 |
| Arvode till styrelsen | -68 100 | -68 450 |
| Löner för anställda | -176 954 | -124 484 |
| Vicevärdsarvode | -45 197 | -42 852 |
| Övriga arvoden | -18 010 | -30 880 |
| Övriga personalkostnader | -5 940 | -7 920 |
| Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| Sociala avgifter | -54 095 | -42 077 |
| | <u>-373 296</u> | <u>-321 663</u> |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 008 156 | -1 057 600 |
| | <u>-1 008 156</u> | <u>-1 057 600</u> |

A*

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 54 858 974 | 54 858 974 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | -720 898 | 0 |
| Årets investering byggnader | 33 421 420 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 3 919 591 | 3 919 591 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 479 087 | 58 778 565 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -24 087 480 | -23 029 880 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 720 898 | 0 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 008 156 | -1 057 600 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -24 374 737 | -24 087 480 |

Utgående redovisat värde

67 104 349 34 691 085

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

63 184 758 30 771 494
3 919 591 3 919 591**Fastighetsbeteckning:** Rödstjärten 1 och 2

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1983 | 51 188 000 | 15 750 000 | 66 938 000 | 66 938 000 |
| | | 51 188 000 | 15 750 000 | 66 938 000 | 66 938 000 |

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 48 485 000 | 48 485 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 48 485 000 | 48 485 000 |

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|---------------------------------|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden | 49 393 | 49 393 |
| Utgående anskaffningsvärden | 49 393 | 49 393 |
| Ingående avskrivningar | -49 393 | -49 393 |
| Utgående avskrivningar | -49 393 | -49 393 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 23 692 574 | 6 715 384 |
| Årets Investering | 9 728 846 | 16 977 190 |
| Omklassificering till Byggnader och mark | -33 421 420 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 0 | 23 692 574 |

Pågående nyanläggningar som har aktiverats 2023 avser takbyte och fasadrenovering.

Ac

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--|------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | |
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 | | |
| | <u>500</u> | <u>500</u> | | |
| Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Skattekonto | 8 580 | 41 181 | | |
| | <u>8 580</u> | <u>41 181</u> | | |
| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 75 691 | 67 683 | | |
| | <u>75 691</u> | <u>67 683</u> | | |
| Not 15 BANK | | | | |
| Sparbanken Skåne | 5 096 696 | 5 910 565 | | |
| | <u>5 096 696</u> | <u>5 910 565</u> | | |
| Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Nästa års amortering | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | |
| SBAB Bank AB | 4,39% | 2027-09-15 | 3 300 000 | 400 000 |
| SBAB Bank AB | 0,93% | 2024-10-11 | 6 814 324 | 78 552 |
| SBAB Bank AB | 0,77% | 2024-05-15 | 4 636 465 | 150 000 |
| SBAB Bank AB | 3,58% | 2027-11-17 | 7 384 280 | 40 000 |
| Sparbanken Skåne AB | 4,07% | 2027-05-10 | 2 366 494 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 2,98% | 2026-06-01 | 2 156 000 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,98% | 2026-06-01 | 7 469 000 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 4,22% | 2027-03-30 | 9 850 000 | 200 000 |
| | | | <u>43 976 563</u> | <u>1 218 552</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 31 535 774 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 990 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 11 450 789 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | <u>12 440 789</u> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 2,97% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 4 874 208 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 37 883 803 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | | | |
| Ingående värde | 720 663 | | | 697 551 |
| Avsättning | 141 565 | | | 141 565 |
| Uttag | -81 707 | | | -118 454 |
| | <u>780 521</u> | | | <u>720 663</u> |
| Not 18 AKTUELL SKATTESKULD | | | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 120 655 | | | 281 105 |
| | <u>120 655</u> | | | <u>281 105</u> |
| Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | | | |
| Personalens källskatt | 2 412 | | | 2 299 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 563 | | | 783 |
| Övriga kortfristiga skulder | 18 973 | | | 2 909 |
| | <u>22 948</u> | | | <u>5 991</u> |

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen semesterskuld | 0 | 3 724 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 1 154 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 68 604 | 38 937 |
| Upplupna räntekostnader | 73 367 | 52 768 |
| Upplupen revision | 12 000 | 11 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 642 698 | 637 484 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 83 094 | 77 300 |
| | <u>879 763</u> | <u>822 367</u> |

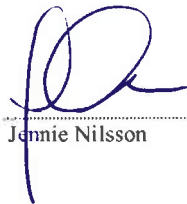
Not 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | | |
|---------|-------|-------|
| Fastigo | 4 115 | 4 020 |
|---------|-------|-------|

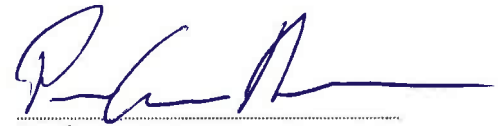
Hässleholm 2024-03-20



Ann-Kristin Ivarsson



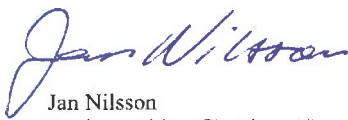
Jennie Nilsson



Per-Gunnar Andersson

Sivert Roshagen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06


Jan Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Statten i Hässleholm, org.nr. 716406-1710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Statten i Hässleholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Ao

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 Statten i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 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. 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.

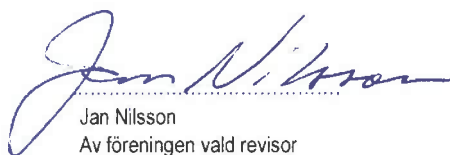
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 6/5-2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Nilsson
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 stadgama 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

Stadgama 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.