



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Långdansen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Långdansen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långdansen 1	1947-01-01	1949 och 1950

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	450
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6192
37	p-platser	0
Totalt 148 objekt		6642

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Zaar	Ordförande	2023-05-22	
Helena Zaar	Ledamot	2022-06-01	
Vigan Spahiu	Ordförande	2022-06-01	2023-05-22
Irja Qvintus	Ledamot	2021-06-01	
Bengt Andersson	Ledamot	2023-05-22	
Bo Moser	Ledamot	2023-05-22	
Ann Weliaschitsch	Ledamot	2019-06-24	2023-05-22
Christina Persson	Ledamot	2021-06-01	
Damir Sibalic	Ledamot	2021-06-01	
Carolina Johnsson	Ledamot	2023-05-22	
Emma Petersson	Ledamot	2021-06-01	2023-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Zaar, Irja Qvintus och Carolina Johnsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irja Qvintus, Helena Zaar, Christina Persson och Damir Sibalic.

Revisorer har varit: Yvonne Söderdahl med Majvi Lundström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Oskar Karlberg (sammankallande) och Ewa Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-25 angående bytet av spill- och dagvattenledningar, varvid 22 röstberättigade medlemmar var representerade.

Under stämman informerades medlemmarna om kommande byte av dag- och spillvattenledningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +9,8% 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 2023-07-04.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte spill- och dagvattenledningar i hus 2, 4, 6, 8 och 10

Franssons Bygg har under våren, sommaren och hösten 2023 bytt spill- och dagvattenledningar i våra hus.

Arbetet har fungerat bra och följt tidsplanen. Invändig och utvändig besiktning är gjord.

Några punkter ska åtgärdas och en andra besiktning utförs i april 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Omläggning av yttertak
2007	Byte fönster
2009	Byggnation av sophus
2011-2012	Stambyte med badrumsrenovering
2016	Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	Byte passagesystem
2018	Målning av fasad hus 2, 4, 6, 8

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

Färdigställande av byte spill- och dagvattenledningar i hus 2, 4, 6, 8 och 10

Fasadmålning av hus 10

Taktvätt samtliga hus

Byte elservisledning, från elnät till serviscentral

Byte tvättutrustning

Strykning taksprång sophus

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	265	243	255	263
Skuldsättning, kr/kvm	2 835	1 516	1 616	1 726	1 822
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 041	1 626	1 734	1 852	1 955
Räntekänslighet, %	4	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	210	179	194	180	181
Årsavgifter, kr/kvm	776	731	731	731	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	755	721	711	706	708
Nettoomsättning, tkr	4 971	4 787	4 702	4 689	4 701
Resultat efter finansiella poster, tkr	644	1 086	630	-393	1 057
Soliditet, %	39	52	49	46	45

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 årsavgiften.

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.

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	46 255	0	0	46 255
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 570	0	0	19 570
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 824 580	0	296 000	6 120 580
S:a bundet eget kapital, kr	5 890 405	0	296 000	6 186 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 163 677	1 085 931	-296 000	5 953 608
Årets resultat, kr	1 085 931	-1 085 931	644 205	644 205
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 249 608	0	348 205	6 597 813
S:a eget kapital, kr	12 140 013	0	644 205	12 784 218

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	6 249 608
Årets resultat, kr	644 205
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 597 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 597 813

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 970 932	4 787 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 278	4 315
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 013 210	4 791 701
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 949 468	-2 556 419
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-62 469
Övriga externa kostnader	Not 6	-160 258	-83 892
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-304 578	-250 459
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-610 863	-610 863
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 025 167	-3 564 102
RÖRELSERESULTAT		988 043	1 227 599
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 055	22 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 893	-164 638
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-343 838	-141 668
ÅRETS RESULTAT		644 205	1 085 931

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 581 322	18 192 185
Pågående nyanläggningar	Not 10	10 463 918	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 045 240	18 192 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 045 740	18 192 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 393	80
Kundfordringar		70	0
Avräkningskonto HSB		89 870	29 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	16 606	16 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 881	101 403
Summa kortfristiga fordringar		219 820	147 372
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	900 000	3 300 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	3 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 599 745	1 511 424
Summa kassa och bank		3 599 745	1 511 424
Summa omsättningstillgångar		4 719 565	4 958 796
SUMMA TILLGÅNGAR		32 765 305	23 151 481

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 255	46 255
Upplåtelseavgifter		19 570	19 570
Fond för yttre underhåll		6 120 580	5 824 580
Summa bundet eget kapital		6 186 405	5 890 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 953 608	5 163 677
Årets resultat		644 205	1 085 931
Summa fritt eget kapital		6 597 813	6 249 608
Summa eget kapital		12 784 218	12 140 013
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 490 162	6 597 518
Summa långfristiga skulder		16 490 162	6 597 518
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 340 000	3 470 144
Medlemmarnas inre fond	Not 17	39 503	39 503
Leverantörsskulder		481 037	356 898
Aktuell skatteskuld	Not 18	48 971	27 823
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 299	10 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	577 115	509 248
Summa kortfristiga skulder		3 490 925	4 413 950
Summa skulder		19 981 087	11 011 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 765 305	23 151 481

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	988 043	1 227 599
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	610 863	610 863
	1 598 906	1 838 462
Erhållen ränta	60 587	17 892
Erlagd ränta	-368 679	-172 432
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 290 814	1 683 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 696	-59 880
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	173 905	-15 827
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 450 023	1 608 214
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-10 463 918	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-10 463 918	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 762 500	-670 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	8 762 500	-670 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-251 395	938 214
Likvida medel vid årets början	4 841 010	3 902 796
Likvida medel vid årets slut	4 589 615	4 841 010
	-251 395	938 214

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 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 markanläggningar: 10 - 20 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.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 619 268	4 528 416
Hysesintäkt lokaler	115 668	114 276
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 960	32 560
Hysesintäkt övrigt	0	1 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	184 140	91 920
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 896	18 814
	4 970 932	4 787 386

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Bredband ingår i årsavgiften men debiteras separat.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	2 399	0
Övrigt	39 879	4 315
	42 278	4 315

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-131 436	-72 551
El	-162 107	-108 090
Uppvärmning	-932 222	-822 988
Vatten	-297 758	-260 396
Renhållning	-177 245	-166 546
TV, bredband, iptelefoni	-213 572	-124 110
Förvaltningskostnader	-768 916	-770 857
Försäkringar	-73 774	-67 634
Fastighetsskatt	-162 124	-157 051
Övriga driftskostnader	-30 313	-6 197
	-2 949 468	-2 556 419

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-62 469
	0	-62 469

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 375	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 207	-3 338
Kostnader överlåtelse och panter	-33 302	-25 773
Kontorsutrustning och -material	0	-970
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 447	-1 997
Konsulter	-68 702	-3 938
Förbrukningsinventarier	0	-2 097
Medlemsavgifter HSB	-30 700	-30 700
Stämma och styrelse	-8 525	-3 329
	-160 258	-83 892

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-142 000	-112 000
Löner för anställda	-8 465	-7 716
Vicevärdsarvode	-70 535	-64 284
Övriga arvoden	-8 844	-7 575
Revisionsarvode	-8 000	-7 000
Sociala avgifter	-66 734	-51 884
	-304 578	-250 459

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-587 912	-587 912
	Markanläggningar	-22 951	-22 951
		-610 863	-610 863

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 513 645	27 513 645
Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	459 139	459 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 015 784	28 015 784

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 502 168	-8 914 256
Årets avskrivningar byggnader	-587 912	-587 912
Ingående avskrivningar markanläggningar	-321 431	-298 480
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 951	-22 951
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 434 462	-9 823 599

Utgående redovisat värde

17 581 322 18 192 185

Redovisade värden byggnader	17 423 566	18 011 477
Redovisade värden mark	43 000	43 000
Redovisade värden markanläggningar	114 756	137 708

Fastighetsbeteckning: Långdansen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		40 400 000	11 418 000	51 818 000	51 818 000
Lokaler		667 000	0	667 000	667 000
		41 067 000	11 418 000	52 485 000	52 485 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 234 020	17 520 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 234 020	17 520 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	10 463 918	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	10 463 918	0

Pågående nyanläggningar avser byte av dag- och spillvattenledningar och planeras vara klart våren 2024.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	16 606	16 303
	16 606	16 303

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalt vatten	33 029	23 837
Upplupna ränteintäkter	4 655	7 187
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 197	70 379
	111 881	101 403

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-12	900 000	3 300 000
			900 000	3 300 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	3 599 745	1 511 424
	3 599 745	1 511 424

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		4,40%	2027-08-10	2 880 032	160 000
Stadshypotek AB		1,14%	2024-12-01	1 520 000	120 000
Stadshypotek AB		1,19%	2026-09-30	2 197 486	230 000
Stadshypotek AB		4,51%	2031-06-30	2 800 144	160 000
Stadshypotek AB		4,24%	2031-09-01	9 432 500	270 000
				18 830 162	940 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 490 162**

Nästa års amortering av långfristig skuld	820 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 520 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	2 340 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 760 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 130 162
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	8 792 644

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	39 503	41 222
Uttag	0	-1 720
	39 503	39 503

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	48 971	27 823
	48 971	27 823

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 100	3 163
Arbetsgivaravgifter	2 199	3 313
Övriga kortfristiga skulder	0	3 858
	4 299	10 334

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	13 350	10 698
Upplupna räntekostnader	34 772	1 558
Upplupen revision	12 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	408 791	405 492
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 202	80 000
	577 115	509 248

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Andersson.....
Bo Moser.....
Carolina Johnsson.....
Christina Persson.....
Damir Sibalic.....
Helena Zaar.....
Irja Qvintus

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

Yvonne Söderdahl
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Långdansen i Hässleholm, org.nr. 737000-1344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Långdansen 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Söderdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Långdansen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA ZAAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 05:51:37



DAMIR SIBALIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:58:29



IRJA QVINTUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:27:35



BO MOSER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:00:29



BENGT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 22:26:07



CAROLINA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:36:04



CHRISTINA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 21:54:38



YVONNE SÖDERDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:37:55



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:51:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Långdansen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE SÖDERDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:40:42



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:51:00



HSB – där möjligheterna bor

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 star något i årsredovisningen.