



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tackan i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tackan i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1294 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tackan 3	1952-01-01	1952

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	168
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2636
27	p-platser	0
Totalt 78 objekt		2804

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Johansson	Ordförande	2022-06-01
Ulla Hansson	Ledamot	2023-06-14
Rune Jönsson	Ledamot	2023-06-14
Mikael Persson	Ledamot	2023-06-14
Peter Flyckt	Ledamot	2022-06-01
Andy Moser	Ledamot	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Johansson och Peter Flyckt.

At

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Johansson, Mikael Persson, och Peter Flyckt.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Karl-Inge Åkesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mikael Persson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-08-28.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Byte av dörrar till tvättstugor och torkrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Omdragning av el-ledningar
2008	Byte vattenstammar
2008	Badrumsrenovering
2012	Relining avloppstammar
2016	Byte undercentral
2017	Byte balkonger
2020	Byte spill- och dagvattenledningar från Gethornskroken 4
2022	Byte spill- och dagvattenledningar från Gethornskroken 2

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

Byte av tak och takdetaljer på Gethornskroken 2
Byte av värmekulvert och kulvertventiler
Byte till säkerhetsdörrar samtliga lägenheter

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	222	222	242	196	289
Skuldsättning, kr/kvm	1 523	1 595	1 830	1 915	1 990
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 620	1 696	1 946	2 037	2 117
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	209	197	195	179	180
Årsavgifter, kr/kvm	793	729	729	729	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	89	89	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	791	771	773	769	755
Nettoomsättning, tkr	2 197	2 031	2 033	2 026	1 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	408	407	274	340
Soliditet, %	48	46	41	37	32

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.

Nyckeltalet blir inte representativt då vissa medlemmar i föreningen har en högre årsavgift på grund av balkongavgift.

AD

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	70 290	0	0	70 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	368 555	0	0	368 555
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	392 471	0	-132 415	260 056
S:a bundet eget kapital, kr	831 316	0	-132 415	698 901
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 162 159	407 573	132 415	3 702 147
Årets resultat, kr	407 573	-407 573	160 173	160 173
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 569 732	0	292 588	3 862 320
S:a eget kapital, kr	4 401 048	0	160 173	4 561 221

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 243 415 kr

Ar

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	3 569 732
Årets resultat, kr	160 173
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	243 415
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 862 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 862 320

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter [A](#)

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 197 474	2 030 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 330	129 670
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 217 804	2 160 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 424 002	-1 363 014
Underhåll enligt plan	Not 5	-243 415	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-51 480	-47 924
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 298	-78 370
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-219 575	-214 982
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 018 770	-1 704 291
RÖRELSERESULTAT		199 034	456 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 536	2 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 397	-51 507
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-38 861	-48 513
ÅRETS RESULTAT		160 173	407 573

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 391 968	8 611 543
Summa materiella anläggningstillgångar		8 391 968	8 611 543
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 392 468	8 612 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		11 856	2 128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 678	9 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 820	38 204
Summa kortfristiga fordringar		65 354	49 836
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	455 445	658 939
Summa kassa och bank		455 445	658 939
Summa omsättningstillgångar		1 120 799	908 775
SUMMA TILLGÅNGAR		9 513 267	9 520 818

AV

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	70 290	70 290	
Upplåtelseavgifter	368 555	368 555	
Fond för yttre underhåll	260 056	392 471	
Summa bundet eget kapital	698 901	831 316	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 702 147	3 162 159	
Årets resultat	160 173	407 573	
Summa fritt eget kapital	3 862 320	3 569 732	
Summa eget kapital	4 561 221	4 401 048	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 000 000	4 270 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	4 270 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 270 000	200 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	247 277	254 617
Leverantörsskulder		207 605	176 930
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 072	15 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 796	2 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	197 296	200 904
Summa kortfristiga skulder		3 952 046	849 770
Summa skulder		4 952 046	5 119 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 513 267	9 520 818	

AD

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	199 034	456 086
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	219 575	214 982
	<u>418 608</u>	<u>671 068</u>
Erhållen ränta	9 902	3 068
Erlagd ränta	-50 410	-52 205
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>378 100</u>	<u>621 931</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 156	9 112
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 289	15 862
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>406 234</u>	<u>646 905</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-950 841
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-950 841</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-660 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-200 000</u>	<u>-660 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	206 234	-963 936
Likvida medel vid årets början	861 067	1 267 786
Likvida medel vid årets slut	<u>1 067 301</u>	<u>303 850</u>
	206 234	-963 936

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

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. *pk*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 090 448	1 922 400
Hysesintäkt lokaler	52 980	52 980
Hysesintäkt garage och bilplatser	21 770	21 210
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	57 600	57 600
Avsatt till inre fond	-33 600	-33 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 276	10 117
	2 197 474	2 030 707
<p>I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Vissa medlemmar betalar en balkongavgift som ingår i årsavgiften. Balkongavgiften låg tidigare år som övrig intäkt, men beräknas numera in i årsavgifterna.</p>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	20 330	129 670
	20 330	129 670
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-100 453	-86 376
El	-73 902	-56 193
Uppvärmning	-398 636	-383 770
Vatten	-113 397	-111 906
Renhållning	-82 077	-76 489
TV, bredband, iptelefoni	-84 522	-83 900
Förvaltningskostnader	-472 539	-467 572
Försäkringar	-28 476	-26 547
Fastighetsskatt	-69 553	-69 553
Övriga driftskostnader	-447	-708
	-1 424 002	-1 363 014
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-66 686	0
Underhåll övrigt	-176 729	0
	-243 415	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 714	-818
Kostnader överlåtelse och panter	-11 528	-13 410
Kontorsutrustning och -material	-173	-50
Konsulter	-9 000	-6 713
Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
Stämma och styrelse	-664	-658
	-51 480	-47 924
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-13 400	-13 400
Vicevärdsarvode	-45 000	-42 294
Övriga arvoden	0	-1 206
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-18 398	-17 970
	-80 298	-78 370
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-208 430	-203 838
Markanläggningar	-11 144	-11 144
	-219 575	-214 982

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 457 936	11 621 529
Omklassificering till markanläggning	0	-557 217
Årets investering byggnader	0	393 624
Ingående anskaffningsvärde mark	49 500	49 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	557 217	0
Årets investering markanläggning	0	557 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 064 653	12 064 653

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 408 528	-3 215 840
Årets avskrivningar byggnader	-208 430	-192 688
Ingående avskrivningar markanläggningar	-44 583	-22 288
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 144	-22 294
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 672 685	-3 453 110

Utgående redovisat värde

8 391 968 8 611 543

Redovisade värden byggnader	7 840 978	8 049 408
Redovisade värden mark	49 500	49 500
Redovisade värden markanläggningar	501 490	512 634

Fastighetsbeteckning: Tackan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	17 600 000	4 941 000	22 541 000	22 541 000
Lokaler		193 000	0	193 000	193 000
		17 793 000	4 941 000	22 734 000	22 734 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	7 520 000	7 520 000
varav i eget förvar	480 000	480 000
Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 678	9 504
	9 678	9 504

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalt vatten	13 456	10 160
Upplupna ränteintäkter	1 901	267
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 463	27 777
	43 820	38 204

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-01	600 000	200 000
			600 000	200 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne

455 445	658 939
<u>455 445</u>	<u>658 939</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,47%	2025-03-28	1 080 000	80 000
SEB	0,91%	2024-04-28	3 190 000	120 000
			<u>4 270 000</u>	<u>200 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 190 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 270 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,05%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 270 000

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	254 617	239 763
Avsättning	33 600	33 600
Uttag	-40 940	-18 746
	<u>247 277</u>	<u>254 617</u>

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	25 072	15 015
	<u>25 072</u>	<u>15 015</u>

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 125	1 125
Arbetsgivaravgifter	1 178	1 178
Övriga kortfristiga skulder	2 493	0
	<u>4 796</u>	<u>2 303</u>

A0

2023-12-31 2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	7 023	5 034
Upplupna räntekostnader	249	262
Upplupen revision	11 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	168 381	176 983
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 143	8 125
	<u>197 296</u>	<u>200 904</u>

Hässleholm 2024-03-06



Andy Moser



Mikael Persson



Peter Flyckt



Rune Jönsson



Torbjörn Johansson



Ulla Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-22

Sven-Arne Fröhm
Revisor vald av föreningstämmaAlexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tackan i Hässleholm, org.nr. 737000-1294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tackan 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. 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 Tackan 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 22/3 - 2024

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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.