



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenbocken i Hässleholm

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1393 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 1	1964-01-01	1971
Stenbocken 2	1964-01-01	1977
Stenbocken 3	1964-01-01	1972
Vågen 3	1964-01-01	1971

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9552
58	garageplatser	843
Totalt 184 objekt		10395

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 66 st 3 rok, 12 st 4 rok.

A1

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Hana Ali	Ordförande	
Osama Chehade	Ledamot	
Martin Frederiksen	Ledamot	
Alexander Wennberg	Ledamot	
Mikael Hägg	Suppleant	
Maha Ali	Suppleant	
Saba Ghebrehiwet	Suppleant	
Kimete Krasniqi	Ledamot	2023-05-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Frederiksen, Mikael Hägg och Maha Ali.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hana Ali, Osama Chehade och Mats Johansson.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ali Ali (sammanställande) och Karin Ständig, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2023-09-05.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Betalsystem med tvätt-och taggsystem för tvättstugorna har införts.

Kamera övervakning i sophuset. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Byte fönster
2006	Byte ventilationsanläggning
2014	Omfogning tegelfasad
2016-2017	Balkongrenovering
2021-2022	Fasadrenovering

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

Stambyte eller relining

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	130	196	151	212	272
Skuldsättning, kr/kvm	2 848	3 269	2 855	296	336
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 100	3 269	2 855	296	336
Räntekänslighet, %	4	5	4	0	1
Energikostnad, kr/kvm	190	189	175	163	169
Årsavgifter, kr/kvm	767	738	711	697	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	85	95	89
Totala intäkter, kr/kvm	721	746	810	711	757
Nettoomsättning, tkr	7 376	7 113	6 830	6 690	6 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	1 363	849	1 556	1 890
Soliditet, %	33	32	32	66	70

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. *AO*

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.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -130 tkr, detta är till följd av de stora kostnader för reparationer som föreningen haft under 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

AO

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	552 375	0	0	552 375
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 415 377	0	-147 797	4 267 580
S:a bundet eget kapital, kr	4 967 752	0	-147 797	4 819 955
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 897 139	1 363 059	147 797	11 407 995
Årets resultat, kr	1 363 059	-1 363 059	-130 407	-130 407
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 260 198	0	17 390	11 277 588
S:a eget kapital, kr	16 227 950	0	-130 407	16 097 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 364 000 kr samt ianspråktagande skett med 511 797 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	11 260 198
Årets resultat, kr	-130 407
Reservation till underhållsfond, kr	-364 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	511 797
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 277 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 277 588

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

Av

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 375 509	7 113 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 128	9 011
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 489 637	7 122 389
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 346 152	-4 419 752
Underhåll enligt plan	Not 5	-511 797	-76 344
Övriga externa kostnader	Not 6	-134 662	-268 925
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-179 960	-155 397
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 063 211	-434 371
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-20 149
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 235 783	-5 374 938
RÖRELSERESULTAT		253 854	1 747 451
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 261	-385 814
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-384 261	-384 392
ÅRETS RESULTAT		-130 407	1 363 059

A0

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 179 897	46 243 108
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 179 897</u>	<u>46 243 108</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 180 397</u>	<u>46 243 608</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 274
Kundfordringar		600	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	18 779	19 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	87 774	85 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>107 153</u>	<u>105 516</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 492 217	4 843 397
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 492 217</u>	<u>4 843 397</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 599 370</u>	<u>4 948 913</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 779 767</u>	<u>51 192 521</u> <i>Ar</i>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		552 375	552 375
Fond för yttre underhåll		4 267 580	4 415 377
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 819 955</u>	<u>4 967 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 407 995	9 897 139
Årets resultat		-130 407	1 363 059
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>11 277 588</u>	<u>11 260 198</u>
Summa eget kapital		<u>16 097 543</u>	<u>16 227 950</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 650 000	29 607 387
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 650 000</u>	<u>29 607 387</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 957 387	1 621 021
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 018 163	950 103
Leverantörsskulder		1 152 094	319 764
Aktuell skatteskuld	Not 18	15 772	19 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	19 392	7 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	869 416	2 439 143
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>14 032 224</u>	<u>5 357 184</u>
Summa skulder		<u>32 682 224</u>	<u>34 964 571</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 779 767</u>	<u>51 192 521</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	253 854	1 747 451
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 063 211	434 371
	<u>1 317 065</u>	<u>2 181 822</u>
Erhållen ränta	0	1 422
Erlagd ränta	-389 943	-361 666
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>927 122</u>	<u>1 821 578</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 638	3 607
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-655 644	-419 487
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>269 841</u>	<u>1 405 698</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-5 658 015
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-5 658 015</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 621 021	3 956 161
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 621 021</u>	<u>3 956 161</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 351 180	-296 156
Likvida medel vid årets början	4 843 397	5 139 553
Likvida medel vid årets slut	3 492 217	4 843 396
	<u>-1 351 180</u>	<u>-296 156</u>

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

A*

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 023 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. *AO*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 122 540	6 848 664
Hysesintäkt garage och bilplatser	200 892	201 492
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	204 120	204 120
Avsatt till inre fond	-168 154	-168 154
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 111	27 256
	<u>7 375 509</u>	<u>7 113 378</u>

I årsavgifterna ingår värme, vatten, kabel-TV.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	114 128	9 011
	<u>114 128</u>	<u>9 011</u>

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 073 456	-355 504
El	-331 707	-254 334
Uppvärmning	-978 794	-986 605
Vatten	-659 524	-567 935
Renhållning	-299 225	-295 979
Bevakningskostnader	0	-1 700
TV, bredband, iptelefoni	-254 198	-253 200
Serviceavtal	-25 663	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 626	-4 446
Förvaltningskostnader	-1 383 951	-1 369 196
Försäkringar	-93 772	-87 993
Fastighetsskatt	-218 766	-209 614
Övriga driftskostnader	-22 472	-33 246
	<u>-5 346 152</u>	<u>-4 419 752</u>

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-55 778	-60 541
Underhåll installationer	-111 390	-15 803
Underhåll mark och utemiljö	-135 599	0
Underhåll övrigt	-209 030	0
	<u>-511 797</u>	<u>-76 344</u>

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 625	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 290	-17 791
Kostnader överlåtelse och panter	-21 527	-31 617
Föreningsverksamhet	-12 588	-19 560
Kontorsutrustning och -material	0	-159
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 358	-7 297
Konsulter	0	-101 811
Förbrukningsinventarier	-29 061	-26 040
Medlemsavgifter HSB	-38 800	-38 800
Stämman och styrelse	-10 413	-12 849
	<u>-134 662</u>	<u>-268 925</u>

AW

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 500	-80 000
Löner för anställda	-250	0
Övriga arvoden	-54 317	-37 762
Övriga personalkostnader	-710	0
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-40 183	-32 635
	<u>-179 960</u>	<u>-155 397</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 004 436	-375 596
Markanläggningar	-58 775	-58 775
	<u>-1 063 211</u>	<u>-434 371</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-20 149
	<u>0</u>	<u>-20 149</u>

A-D

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 819 356	20 440 860
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-851 834
Årets investering byggnader	0	35 230 330
Ingående anskaffningsvärde mark	449 556	449 556
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 140 925	1 140 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 409 837	56 409 837

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 789 879	-10 245 968
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	831 685
Årets avskrivningar byggnader	-1 004 436	-375 596
Ingående avskrivningar markanläggningar	-376 850	-318 075
Årets avskrivningar markanläggningar	-58 775	-58 775
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 229 940	-10 166 729

Utgående redovisat värde

45 179 897 46 243 108

Redovisade värden byggnader	44 025 041	45 029 477
Redovisade värden mark	449 556	449 556
Redovisade värden markanläggningar	705 300	764 075

Fastighetsbeteckning: Stenbocken 1 och 3, Vågen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971-1984	68 600 000	17 750 000	86 350 000	86 350 000
Lokaler		756 000	1 066 000	1 822 000	1 822 000
		69 356 000	18 816 000	88 172 000	88 172 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 333 000	41 915 000
varav i eget förvar	6 940 000	1 358 000
Summa ställda säkerheter	43 273 000	43 273 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	12 702	12 702
Utgående anskaffningsvärden	12 702	12 702

Ingående avskrivningar	-12 702	-12 702
Utgående avskrivningar	-12 702	-12 702

Utgående redovisat värde

0 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	18 779	19 158		
	18 779	19 158		
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 774	85 084		
	87 774	85 084		
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne	3 492 217	4 843 397		
	3 492 217	4 843 397		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB Bank AB	1,20%	2026-03-13	4 725 000	100 000
SBAB Bank AB	1,12%	2026-05-15	9 500 000	200 000
SBAB Bank AB	1,02%	2024-12-11	9 600 000	200 000
SBAB Bank AB	1,70%	2026-02-12	4 825 000	100 000
SBAB Bank AB	1,98%	2024-04-16	957 387	15 000
			29 607 387	615 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 650 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				400 000
Lån som ska konverteras inom ett år				10 557 387
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 957 387
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 460 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				26 532 387
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	950 103	891 972		
Avsättning	168 154	168 154		
Uttag	-100 095	-110 023		
	1 018 163	950 103		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	15 772	19 190		
	15 772	19 190		
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt	1 100	1 100		
Personalens källskatt	5 796	2 615		
Arbetsgivaravgifter	6 071	2 740		
Övriga kortfristiga skulder	6 425	1 508		
	19 392	7 963		

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	113 569	219 614
Upplupna räntekostnader	60 333	66 015
Upplupen revision	13 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	593 444	572 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 070	1 567 828
	869 416	2 439 143

Hässleholm 2024-~~03~~-03-16



Alexander Wennberg



Hana Ali


Martin Frederiksen


Osama Chehade

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Hässleholm, org.nr. 737000-1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken 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. 

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 21/11 - 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 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.