

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hemmanet i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hemmanet i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1385 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hemmanet 3	1945-01-01	1946

### 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 <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	45
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2030
19	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>2075</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Nilsson	Ordförande
Tommy Krizsan	Ledamot
Catharina Rimfalk	Ledamot
Zenita Johansson	Ledamot
Patricia Romberg	Ledamot
Oskar Ipsen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catharina Rimfalk och Oskar Ipsen.

AO

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jörgen Nilsson, Catharina Rimfalk, Zenita Johansson och Oskar Ipsen.

Revisorer har varit: Robin Herrlin med Emma Davidsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Andreasson (sammankallande), samt Enisa Crnkic, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-02-03.

### Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder och investeringar:

Nytt passagesystem.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Stambyte/badroomsrenovering
2015	Ombyggnad av fd pannrum till miljöhus
2017	Byte av värmekulvert mellan husen
2021	Bytt entrédörrar till lägenheter, källare, tvättstuga och torkrum

### Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av elanläggningar i båda husen
2024	Spolning av avloppssystemen
2026	Målning av trapphus
2027	Byte av vattenledningar i mark
2028	Fasadrenovering

As

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	260	283	268	306	309
Skuldsättning, kr/kvm	1 245	1 317	1 380	1 452	1 523
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 273	1 346	1 411	1 484	1 557
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	229	194	209	177	186
Årsavgifter, kr/kvm	903	876	868	851	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	90	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	905	863	937	840	828
Nettoomsättning, tkr	1 845	1 791	1 781	1 742	1 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	363	387	79	451
Soliditet, %	58	57	54	51	49

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	33 200	0	0	33 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 541 624	0	87 000	2 628 624
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 574 824</b>	<b>0</b>	<b>87 000</b>	<b>2 661 824</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 463 990	363 204	-87 000	1 740 194
Årets resultat, kr	363 204	-363 204	321 634	321 634
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 827 194</b>	<b>0</b>	<b>234 634</b>	<b>2 061 828</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 402 018</b>	<b>0</b>	<b>321 634</b>	<b>4 723 652</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 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	1 827 194
Årets resultat, kr	321 634
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 061 828</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 061 828</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 845 328	1 791 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 994	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 876 322</b>	<b>1 791 251</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 126 938	-987 464
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-27 930
Övriga externa kostnader	Not 6	-56 613	-62 215
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 439	-107 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-216 879	-196 504
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 519 868</b>	<b>-1 381 282</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>356 453</b>	<b>409 969</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 449	4 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 268	-51 346
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-34 819</b>	<b>-46 765</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>321 634</b>	<b>363 204</b>

A0

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 374 040	5 285 294
Pågående nyanläggningar	Not 10	97 748	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 471 788</b>	<b>5 285 294</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 472 288</b>	<b>5 285 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		36 327	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 846	4 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 762	23 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 935</b>	<b>28 206</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	998 733	956 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>998 733</b>	<b>956 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 580 668</b>	<b>2 484 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 052 957</b>	<b>7 770 318</b>

A0

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	33 200	33 200	
Fond för yttre underhåll	2 628 624	2 541 624	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 661 824</b>	<b>2 574 824</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 740 194	1 463 990	
Årets resultat	321 634	363 204	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 061 828</b>	<b>1 827 194</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 723 652</b>	<b>4 402 018</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 435 553	1 307 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 435 553</b>	<b>1 307 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		148 724	1 425 501
Medlemmarnas inre fond	Not 17	295 898	262 353
Leverantörsskulder		245 606	114 212
Aktuell skatteskuld	Not 18	16 543	10 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 801	1 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	185 179	246 899
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>893 752</b>	<b>2 060 800</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 329 305</b>	<b>3 368 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 052 957</b>	<b>7 770 318</b>	

A0



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	356 453	409 969
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	216 879	196 504
	<u>573 332</u>	<u>606 473</u>
Erhållen ränta	40 449	2 537
Erlagd ränta	-75 268	-45 849
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>538 513</u>	<u>563 161</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 402	2 147
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	109 728	5 032
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>630 839</u>	<u>570 340</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-403 373	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-403 373</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-148 724	-130 599
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-148 724</u>	<u>-130 599</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>78 742</b>	<b>439 741</b>
Likvida medel vid årets början	2 456 318	2 016 577
Likvida medel vid årets slut	<u>2 535 060</u>	<u>2 456 318</u>
	<b>78 742</b>	<b>439 741</b>

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

AO

## 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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 832 376	1 778 988
Hysesintäkt lokaler	19 668	18 732
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	26 880
Avsatt till inre fond	-35 999	-35 999
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	2 650
	<u>1 845 328</u>	<u>1 791 251</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	30 994	0
	<u>30 994</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-95 649	-54 748
El	-47 676	-32 633
Uppvärmning	-320 260	-276 494
Vatten	-106 479	-92 802
Renhållning	-59 525	-53 352
TV, bredband, iptelefoni	-64 877	-64 410
Obligatoriska besiktningar	-3 875	0
Förvaltningskostnader	-318 489	-309 078
Försäkringar	-19 279	-18 021
Fastighetsskatt	-51 045	-51 042
Övriga driftskostnader	-39 785	-34 886
	<u>-1 126 938</u>	<u>-987 464</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-15 817
Underhåll övrigt	0	-12 113
	<u>0</u>	<u>-27 930</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-800	-804
Kostnader överlåtelse och panter	-2 150	-6 423
Kontorsutrustning och -material	-1 090	-2 600
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 050	0
Konsulter	-21 938	-20 500
Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
Stämma och styrelse	-3 985	-9 387
	<u>-56 613</u>	<u>-62 215</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 300	-35 250
Löner för anställda	-2 880	-2 680
Vicevärdarvode	-48 000	-44 670
Övriga arvoden	-4 680	-5 080
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-17 079	-14 989
	<u>-119 439</u>	<u>-107 169</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-216 879	-196 504
	<u>-216 879</u>	<u>-196 504</u>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 856 302	8 591 921
Årets investering byggnader	305 625	264 381
Ingående anskaffningsvärde mark	34 000	34 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 195 927</b>	<b>8 890 302</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 605 008	-3 408 504
Årets avskrivningar byggnader	-216 879	-196 504
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 821 887</b>	<b>-3 605 008</b>

**Utgående redovisat värde**

5 374 040 5 285 294

Redovisade värden byggnader

5 340 040 5 251 294

Redovisade värden mark

34 000 34 000

**Fastighetsbeteckning:** Hemmanet 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1946	13 000 000	3 804 000	16 804 000	16 804 000
Lokaler		63 000	0	63 000	63 000
		<b>13 063 000</b>	<b>3 804 000</b>	<b>16 867 000</b>	<b>16 867 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	264 381
Årets Investering	97 748	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-264 381
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>97 748</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser byte av elanläggning och planeras vara klart 2024.  
Till en total utgift av 4 035 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 60 år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattkonto	4 846	4 757
	<b>4 846</b>	<b>4 757</b>

Ar

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald vatten		11 537	0
Upplupna ränteintäkter		6 967	2 933
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 258	20 516
		<b>40 762</b>	<b>23 449</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-17	1 500 000	1 500 000
			<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne transaktionskonto		998 733	956 318
		<b>998 733</b>	<b>956 318</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	4,68%	2026-05-10	1 276 777	76 224
Sparbanken Skåne AB	2,39%	2027-02-10	1 307 500	72 500
			<b>2 584 277</b>	<b>148 724</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 435 553**

Nästa års amortering av långfristig skuld 148 724

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **148 724**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,52%

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 594 896

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 840 657

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

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde		262 353	249 474
Avsättning		35 999	35 999
Uttag		-2 454	-23 121
		<b>295 898</b>	<b>262 353</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld		16 543	10 034
		<b>16 543</b>	<b>10 034</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt		1 344	1 344
Arbetsgivaravgifter		457	457
		<b>1 801</b>	<b>1 801</b>

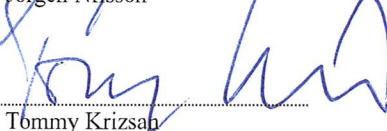
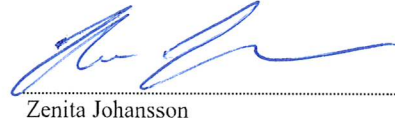
2023-12-31

2022-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el	2 508	53 356
Upplupna räntekostnader	5 208	5 497
Upplupen revision	11 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 538	151 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 625	25 625
	<u>185 179</u>	<u>246 899</u>

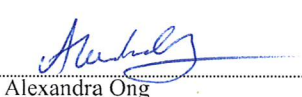
Hässleholm 2024-04-23

  
Catharina Rimfalk  
Jörgen Nilsson  
Oskar Ipsen  
Patricia Romberg  
Tommy Krizsan  
Zenita Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30

  
Robin Herrlin

Revisor vald av föreningsstämman

  
Alexandra OngBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemmanet i Hässleholm, org.nr. 737000-1385

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

AP

## 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 Hemmanet 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Hässleholm den 30/4 - 2024

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Herrlin  
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.