



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Långdansen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Långdansen i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långdansen 1	1947-01-01	1949 och 1950
<b>Totalt 1 objekt</b>		

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. 2023-03-31.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Vigan Spahiu	Ordförande	2022-06-01
Irja Qvintus	Ledamot	2021-06-01
Ann Weliaschitsch	Ledamot	2019-06-24
Helena Zaar	Ledamot	2022-06-01
Christina Persson	Ledamot	2021-06-01
Damir Sibalic	Ledamot	2021-06-01
Emma Petersson	Ledamot	2021-06-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vigan Spahiu, Irja Qvintus, Damir Sibalic, Emma Petersson samt Christina Persson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Irja Qvintus, Helena Zaar, Vigan Spahiu, Damir Sibalic.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Yvonne Söderdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Göran Engfors (sammankallande), samt Lena Brown, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 23 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-25.

Föreningen har under året tecknat avtal med Tele2 om ett gemensamt abonnemang avseende bredband. En avgift för detta läggs på avin varje månad istället för att varje enskild boende tecknar eget avtal.

### Gemensamt elavtal IMD

Styrelsen begärde in offert avseende ett gemensamt elavtal som stämman beslutade att styrelsen skulle arbeta vidare med under förutsättning att kostnaderna inte ökade. Då arbetet växte och styrelsen fick information om att offerten inte inkluderade oförutsedda upptäckter i våra gamla elinstallationer valde styrelsen att inte gå vidare med projektet i dagsläget. Skulle det bli aktuellt i framtiden kommer det tas upp på ny stämma.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Fasadmålning av hus 10

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	265	243	255	263	285
Skuldsättning, kr/kvm	1 516	1 616	1 726	1 822	1 923
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	179	194	180	181	186
Driftskostnad, kr/kvm	385	386	376	377	564
Årsavgifter, kr/kvm	731	731	731	731	731
Totala intäkter, kr/kvm	721	711	706	708	710
Nettoomsättning, tkr	4 787	4 702	4 689	4 701	4 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 086	630	-393	1 057	-172
Soliditet, %	52	49	46	45	42

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**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	46 255	0	0	46 255
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 570	0	0	19 570
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 653 049	0	171 531	5 824 580
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 718 874</b>	<b>0</b>	<b>171 531</b>	<b>5 890 405</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 705 500	629 708	-171 531	5 163 677
Årets resultat, kr	629 708	-629 708	1 085 931	1 085 931
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 335 208</b>	<b>0</b>	<b>914 400</b>	<b>6 249 608</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 054 082</b>	<b>0</b>	<b>1 085 931</b>	<b>12 140 013</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 469 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	5 335 208
Årets resultat, kr	1 085 931
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 469
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 249 608</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>6 249 608</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 787 386	4 701 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 315	23 063
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 791 701</b>	<b>4 724 959</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 556 419	-2 566 102
Underhåll enligt plan	Not 5	-62 469	-374 702
Övriga externa kostnader	Not 6	-83 892	-161 438
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-250 459	-246 328
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-610 863	-610 872
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 564 102</b>	<b>-3 959 443</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 227 599</b>	<b>765 516</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 970	13 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 638	-148 913
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-141 668</b>	<b>-135 808</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 085 931</b>	<b>629 708</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 192 185	18 803 048
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		18 192 185	18 803 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 192 685</b>	<b>18 803 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		80	1 210
Avräkningskonto HSB		29 586	13 112
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 303	20 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	101 403	31 073
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		147 372	65 940
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 300 000	3 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 300 000	3 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 511 424	789 683
<i>Summa kassa och bank</i>		1 511 424	789 683
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 958 796</b>	<b>3 955 623</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 151 481</b>	<b>22 759 171</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 255	46 255
Upplåtelseavgifter		19 570	19 570
Fond för yttre underhåll		5 824 580	5 653 049
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 890 405	5 718 874
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 163 677	4 705 500
Årets resultat		1 085 931	629 708
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 249 608	5 335 208
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 140 013</b>	<b>11 054 082</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 597 518	7 027 630
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 597 518	7 027 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 470 144	3 710 032
Medlemmarnas inre fond	Not 16	39 503	41 222
Leverantörsskulder		356 898	184 127
Aktuell skatteskuld	Not 17	27 823	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 334	4 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	509 248	737 654
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 413 950	4 677 459
<b>Summa skulder</b>		<b>11 011 468</b>	<b>11 705 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 151 481</b>	<b>22 759 171</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 227 599	765 516
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	610 863	610 872
	<u>1 838 462</u>	<u>1 376 388</u>
Erhållen ränta	17 892	12 289
Erlagd ränta	-172 432	-155 203
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 683 922</u>	<u>1 233 474</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 880	18 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-15 827	-4 496
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 608 214</u>	<u>1 247 167</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-670 000	-727 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-670 000</u>	<u>-727 500</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>938 214</b>	<b>519 667</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 902 796	3 383 128
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 841 010</u>	<u>3 902 796</u>
	<b>938 214</b>	<b>519 667</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 528 416	4 528 416
Hysesintäkt lokaler	114 276	112 538
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 560	29 120
Hysesintäkt övrigt	1 400	3 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	91 920	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 814	27 822
Övriga fakturerade kostnader	0	600
	<b>4 787 386</b>	<b>4 701 896</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	4 315	23 063
	<b>4 315</b>	<b>23 063</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-72 551	-86 493
El	-108 090	-85 191
Uppvärmning	-822 988	-938 273
Vatten	-260 396	-265 872
Renhållning	-166 546	-156 308
TV, bredband, iptelefoni	-124 110	-51 091
Förvaltningskostnader	-770 857	-786 090
Försäkringar	-67 634	-64 385
Fastighetsskatt	-157 051	-128 170
Övriga driftskostnader	-6 197	-4 229
	<b>-2 556 419</b>	<b>-2 566 102</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-214 614
Underhåll installationer	-62 469	-120 088
Underhåll huskropp utvändigt	0	-40 000
	<b>-62 469</b>	<b>-374 702</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 750	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 338	-4 300
Kostnader överlåtelse och panter	-25 773	-32 647
Föreningsverksamhet	0	-375
Kontorsutrustning och -material	-970	-60
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 997	-2 678
Konsulter	-3 938	0
Förbrukningsinventarier	-2 097	-51 678
Medlemsavgifter HSB	-30 700	-30 700
Stämma och styrelse	-3 329	-27 750
	<b>-83 892</b>	<b>-161 438</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-112 000	-112 400
Löner för anställda	-7 716	-7 716
Vicevärdsarvode	-64 284	-64 284
Övriga arvoden	-7 575	-5 390
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-51 884	-49 538
	<b>-250 459</b>	<b>-246 328</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-587 912	-587 912
Markanläggningar	-22 951	-22 960
	<b>-610 863</b>	<b>-610 872</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 513 645	27 972 784
Årets investering byggnader	0	-459 139
Ingående anskaffningsvärde mark	43 000	43 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	459 139	0
Årets investering markanläggning	0	459 139
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 015 784</b>	<b>28 015 784</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 914 256	-8 601 864
Årets avskrivningar byggnader	-587 912	-587 912
Ingående avskrivningar markanläggningar	-298 480	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 951	-22 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 823 599</b>	<b>-9 212 736</b>

**Utgående redovisat värde****18 192 185**      **18 803 048**

Redovisade värden byggnader	18 011 477	18 323 869
Redovisade värden mark	43 000	43 000
Redovisade värden markanläggningar	137 708	436 179

**Fastighetsbeteckning:** Långdansen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1949	40 400 000	11 418 000	51 818 000	41 510 000
Lokaler		667 000	0	667 000	364 000
		<b>41 067 000</b>	<b>11 418 000</b>	<b>52 485 000</b>	<b>41 874 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 520 020	17 520 020
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 520 020</b>	<b>17 520 020</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	16 303	19 487
Övrig skattefordran	0	1 058
	<b>16 303</b>	<b>20 545</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	23 837	0
Upplupna ränteutgifter	7 187	2 109
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 379	28 964
	<b>101 403</b>	<b>31 073</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-12	3 300 000	3 100 000
			<b>3 300 000</b>	<b>3 100 000</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne	1 511 424	789 683
	<b>1 511 424</b>	<b>789 683</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		4,40%	2027-08-10	3 040 032	160 000
Stadshypotek AB		1,31%	2023-06-30	2 960 144	160 000
Stadshypotek AB		1,14%	2024-12-01	1 640 000	120 000
Stadshypotek AB		1,19%	2026-09-30	2 427 486	230 000
				<b>10 067 662</b>	<b>670 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 597 518**

Nästa års amortering av långfristig skuld 510 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 960 144  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 470 144**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,19%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 680 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 717 662  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	41 222	44 867
Uttag	-1 720	-3 645
	<b>39 503</b>	<b>41 222</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	27 823	0
	<b>27 823</b>	<b>0</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	3 163	1 800
Arbetsgivaravgifter	3 313	1 885
Övriga kortfristiga skulder	3 858	739
	<b>10 334</b>	<b>4 424</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 698	173 168
Upplupna räntekostnader	1 558	9 352
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	405 492	362 763
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 000	181 371
	<b>509 248</b>	<b>737 654</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ann Weliaschitsch.....  
Christina Persson.....  
Damir Sibalic.....  
Emma Petersson.....  
Helena Zaar.....  
Irja Qvintus.....  
Vigan Spahiu

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

Yvonne Söderdahl  
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långdansen i Hässleholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Långdansen i Hässleholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Söderdahl  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Långdansen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VIGAN SPAHIU**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-13 kl. 09:20:52



**EMMA PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 15:54:46



**HELENA ZAAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 17:56:09



**DAMIR SIBALIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 17:56:10



**IRJA QVINTUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-01-27 kl. 10:22:18



**ANN WELIASCHITSCH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 11:55:20



**CHRISTINA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 07:22:42



**YVONNE SÖDERDAHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 18:10:35



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 14:46:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Långdansen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**YVONNE SÖDERDAHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 18:11:37



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 14:47:07



# 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 står något i årsredovisningen.