



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stenbocken i Hässleholm

MEDLEM 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 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 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. 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 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.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------|------------|
| Hana Ali | Ordförande |
| Mehedin Ademi | Ledamot |
| Kimete Krasniqi | Ledamot |
| Martin Frederiksen | Ledamot |
| Alexander Wennberg | Ledamot |
| Mikael Hägg | Suppleant |
| Maha Ali | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hana Ali, Mehedin Ademi, Alexander Wennberg, Ernest Skenderovic.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mehedin Ademi, Hana Ali, Kimete Krasniqi, Alexander Wennberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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 (sammankallande), Karin Ständig, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-07-01.


Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fasadrenovering

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 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 15 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 196 | 151 | 212 | 272 | 100 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 269 | 2 855 | 296 | 336 | 375 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 4 | 0 | 1 | 1 |
| Energikostnad, kr/kvm | 189 | 175 | 163 | 169 | 170 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 463 | 600 | 453 | 441 | 511 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 717 | 689 | 676 | 672 | 656 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 746 | 810 | 711 | 757 | 665 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 113 | 6 830 | 6 690 | 6 649 | 6 340 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 363 | 849 | 1 556 | 1 890 | 336 |
| Soliditet, % | 32 | 32 | 66 | 70 | 64 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 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 | 4 195 721 | 0 | 219 656 | 4 415 377 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 4 748 096 | 0 | 219 656 | 4 967 752 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 9 267 531 | 849 264 | -219 656 | 9 867 139 |
| Årets resultat, kr | 849 264 | -849 264 | 1 363 059 | 1 363 059 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 10 116 795 | 0 | 1 143 403 | 11 230 198 |
| S:a eget kapital, kr | 14 864 891 | 0 | 1 363 059 | 16 197 950 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 344 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 | 10 116 795 |
| Årets resultat, kr | 1 363 059 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -296 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 76 344 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 11 260 198 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 11 260 198 |

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

AG

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 113 378 | 6 829 623 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 011 | 905 939 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 7 122 389 | 7 735 562 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 419 752 | -5 731 463 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -76 344 | -218 155 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -268 925 | -175 189 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -155 397 | -154 862 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -434 371 | -377 204 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 9 | -20 149 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -5 374 938 | -6 656 873 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 747 451 | 1 078 689 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 1 422 | 138 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -385 814 | -229 563 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -384 392 | -229 425 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 363 059 | 849 264 |

Arv

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 46 243 108 | 11 467 298 |
| Inventarier och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | Not 12 | 0 | 29 572 315 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>46 243 108</u> | <u>41 039 613</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>46 243 608</u> | <u>41 040 113</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 1 274 | 7 077 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 19 158 | 18 137 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 85 084 | 83 909 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>105 516</u> | <u>109 123</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 16 | 4 843 397 | 5 139 553 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>4 843 397</u> | <u>5 139 553</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 948 913</u> | <u>5 248 676</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>51 192 521</u> | <u>46 288 789</u> |

AG

BALANSRÄKNING

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 552 375 | 552 375 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 415 377 | 4 195 721 | |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>4 967 752</u> | <u>4 748 096</u> | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 9 897 139 | 9 267 531 | |
| Årets resultat | 1 363 059 | 849 264 | |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <u>11 260 198</u> | <u>10 116 795</u> | |
| Summa eget kapital | <u>16 227 950</u> | <u>14 864 891</u> | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | <u>29 607 387</u> | <u>24 325 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>29 607 387</u> | <u>24 325 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 621 021 | 2 947 247 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 18 | 950 103 | 891 972 |
| Leverantörsskulder | | 319 764 | 2 483 087 |
| Aktuell skatteskuld | Not 19 | 19 190 | 17 539 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 | 7 963 | 6 443 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | <u>2 439 143</u> | <u>752 611</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>5 357 184</u> | <u>7 098 899</u> |
| Summa skulder | | <u>34 964 571</u> | <u>31 423 899</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>51 192 521</u> | <u>46 288 789</u> | At |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 1 747 451 | 1 078 689 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 434 371 | 377 204 |
| | <u>2 181 822</u> | <u>1 455 893</u> |
| Erhållen ränta | 1 422 | 138 |
| Erlagd ränta | -361 666 | -190 066 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 821 578</u> | <u>1 265 965</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 3 607 | -86 183 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -419 487 | -251 965 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 405 698</u> | <u>927 816</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -5 658 015 | -26 648 814 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-5 658 015</u> | <u>-26 648 814</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 3 956 161 | 24 442 872 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>3 956 161</u> | <u>24 442 872</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -296 156 | -1 278 126 |
| Likvida medel vid årets början | 5 139 553 | 6 417 678 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 843 396 | 5 139 553 |
| | <u>-296 156</u> | <u>-1 278 126</u> |

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

At

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.

| | |
|---|-----------|
| 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.

As

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 6 848 664 | 6 585 360 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 201 492 | 184 662 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 204 120 | 203 985 |
| Avsatt till inre fond | -168 154 | -168 154 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 27 256 | 23 770 |
| | <u>7 113 378</u> | <u>6 829 623</u> |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 0 | 868 870 |
| Övrigt | 9 011 | 37 069 |
| | <u>9 011</u> | <u>905 939</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -355 504 | -1 765 232 |
| El | -254 334 | -217 555 |
| Uppvärmning | -986 605 | -1 039 419 |
| Vatten | -567 935 | -412 910 |
| Renhållning | -295 979 | -300 634 |
| Bevakningskostnader | -1 700 | 0 |
| TV, bredband, iptelefoni | -253 200 | -255 151 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -4 446 | -3 964 |
| Förvaltningskostnader | -1 369 196 | -1 429 279 |
| Försäkringar | -87 993 | -84 875 |
| Fastighetskatt | -209 614 | -202 394 |
| Övriga driftskostnader | -33 246 | -20 050 |
| | <u>-4 419 752</u> | <u>-5 731 463</u> |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -60 541 | -218 155 |
| Underhåll installationer | -15 803 | 0 |
| | <u>-76 344</u> | <u>-218 155</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -13 000 | -11 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -17 791 | -25 673 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -31 617 | -25 791 |
| Föreningsverksamhet | -19 560 | -8 975 |
| Kontorsutrustning och -material | -159 | 0 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -7 297 | -7 617 |
| Konsulter | -101 811 | -5 850 |
| Förbrukningsinventarier | -26 040 | -11 447 |
| Medlemsavgifter HSB | -38 800 | -38 800 |
| Stämma och styrelse | -12 849 | -39 411 |
| | <u>-268 925</u> | <u>-175 189</u> |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -80 000 | -79 500 |
| Övriga arvoden | -37 762 | -34 365 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -1 980 |
| Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| Sociala avgifter | -32 635 | -34 017 |
| | <u>-155 397</u> | <u>-154 862</u> |

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -375 596 | -318 429 |
| Markanläggningar | -58 775 | -58 775 |
| | <u>-434 371</u> | <u>-377 204</u> |
| Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER | | |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | -20 149 | 0 |
| | <u>-20 149</u> | <u>0</u> |

A1

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 20 440 860 | 20 440 860 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | -851 834 | 0 |
| Årets investering byggnader | 35 230 330 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 449 556 | 449 556 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 140 925 | 1 140 925 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 409 837 | 22 031 341 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -10 245 968 | -9 927 539 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 831 685 | 0 |
| Årets avskrivningar byggnader | -375 596 | -318 429 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -318 075 | -259 300 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -58 775 | -58 775 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -10 166 729 | -10 564 043 |

Utgående redovisat värde

46 243 108 11 467 298

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 45 029 477 | 10 194 892 |
| Redovisade värden mark | 449 556 | 449 556 |
| Redovisade värden markanläggningar | 764 075 | 822 850 |

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 | 70 620 000 |
| Lokaler | | 756 000 | 1 066 000 | 1 822 000 | 1 856 000 |
| | | 69 356 000 | 18 816 000 | 88 172 000 | 72 476 000 |

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 41 915 000 | 43 273 000 |
| varav i eget förvar | 1 358 000 | 0 |
| 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.

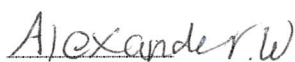
A0


| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR | | | | |
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 29 572 315 | 2 923 501 | | |
| Årets Investering | 5 658 015 | 26 648 814 | | |
| Omklassificering till Byggnader och mark | -35 230 330 | 0 | | |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <u>0</u> | <u>29 572 315</u> | | |
| Pågående nyanläggningar avser fasadrenovering som omklassificerats till byggnad 2022. | | | | |
| Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | |
| Medlemsandel HSB | <u>500</u> | <u>500</u> | | |
| | 500 | 500 | | |
| Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Skattekonto | <u>19 158</u> | <u>18 137</u> | | |
| | 19 158 | 18 137 | | |
| Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | <u>85 084</u> | <u>83 909</u> | | |
| | 85 084 | 83 909 | | |
| Not 16 BANK | | | | |
| Sparbanken Skåne | <u>4 843 397</u> | <u>5 139 553</u> | | |
| | 4 843 397 | 5 139 553 | | |
| Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Nästa års | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| SBAB Bank AB | 1,20% | 2026-03-13 | 4 825 000 | 100 000 |
| SBAB Bank AB | 1,12% | 2026-05-15 | 9 700 000 | 200 000 |
| SBAB Bank AB | 1,02% | 2024-12-11 | 9 800 000 | 200 000 |
| SBAB Bank AB | 1,70% | 2026-02-12 | 4 925 000 | 100 000 |
| SBAB Bank AB | 1,98% | 2024-04-16 | 972 387 | 15 000 |
| SBAB Bank AB | 2,89% | 2023-08-11 | 396 763 | 65 000 |
| Sparbanken Skåne AB | 1,39% | 2020-03-25 | 354 428 | 90 000 |
| Stadshypotek AB | 1,38% | 2022-07-07 | 168 728 | 55 000 |
| Stadshypotek AB | 1,62% | 2020-06-13 | 86 102 | 86 076 |
| | | | 31 228 408 | 911 076 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 29 607 387 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 615 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | <u>1 006 021</u> |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 1 621 021 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,25% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 3 644 304 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 26 673 028 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | | | |
| Ingående värde | 891 972 | 848 345 | | |
| Avsättning | 168 154 | 168 154 | | |
| Uttag | -110 023 | -124 527 | | |
| | <u>950 103</u> | <u>891 972</u> | | |

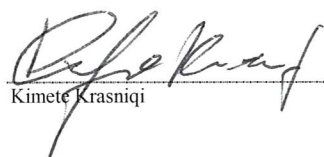
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|----------------|
| Not 19 AKTUELL SKATTESKULD | | |
| Årets beräknade skatteskuld | 19 190 | 17 539 |
| | <u>19 190</u> | <u>17 539</u> |
| Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Mervärdeskatt | 1 100 | 1 008 |
| Personalens källskatt | 2 615 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 2 740 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 508 | 5 435 |
| | <u>7 963</u> | <u>6 443</u> |
| Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 219 614 | 50 146 |
| Upplupna räntekostnader | 66 015 | 41 867 |
| Upplupen revision | 13 000 | 12 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 572 686 | 561 334 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 567 828 | 87 264 |
| | <u>2 439 143</u> | <u>752 611</u> |

A*

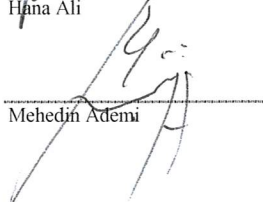
Häsleholm 2023-02-22


 Alexander Wennberg


 Hana Ali



 Kimete Krasniqi


 Martin Frederiksen


 Mehedin Ademi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16


 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Arb

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 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 revisionsssed 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 tryggt 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 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 16/3 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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.