

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Muraren i Hässleholm

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna börjar

Handwritten signature

Handwritten initials HW

Handwritten signature

Handwritten initials PH VG



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Muraren i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 716406-2312 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Muraren 3	1985-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	30
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1270
Totalt 18 objekt		1300

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Åkesson	Ordförande	2021-05-19
Anders Bengtsson	Ledamot	2019-07-12
Håkan Larsson	Ledamot	2021-05-19
Göran Fransson	Ledamot	2022-05-18
Hanna Wutzler	Ledamot	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Åkesson och Håkan Larsson

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Åkesson, Håkan Larsson, Göran Fransson, Hanna Wutzler.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Peder Agerius med Barbro Öun som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Anders Åkesson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 via postomröstning. 15 röstberättigade medlemmar hade lämnat in poströstningsformulär.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2022-08-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Totalrenovering av huset
2020	Byte av avlopps stam under källargolv
2020	Installerat portlåssystem

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

Årtal	Ändamål
2027	Byte av rökluckor
2028	Byte av tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Handwritten signatures and initials: A large signature, a signature with a star, and initials "FA V6" and "HW".

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	324	336	295	294	369
Skuldsättning, kr/kvm	2 240	2 279	2 332	3 032	3 082
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	157	164	159	162	156
Driftskostnad, kr/kvm	395	370	399	382	389
Årsavgifter, kr/kvm	812	796	780	765	757
Totala intäkter, kr/kvm	798	778	765	746	742
Nettoomsättning, tkr	1 037	1 010	995	970	962
Resultat efter finansiella poster, tkr	179	338	-1 639	272	214
Soliditet, %	42	40	36	51	48

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.

HW PA V6
B

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	281 000	0	0	281 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	226 793	0	0	226 793
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	886 834	0	-116 736	770 098
S:a bundet eget kapital, kr	1 394 627	0	-116 736	1 277 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	393 230	338 466	116 736	848 433
Årets resultat, kr	338 466	-338 466	179 389	179 389
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	731 696	0	296 125	1 027 822
S:a eget kapital, kr	2 126 323	0	179 389	2 305 713

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 18 000 kr samt ianspråktagande skett med 134736 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	731 696
Årets resultat, kr	179 389
Reservation till underhållsfond, kr	-18 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 736
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 027 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 027 821

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

Handwritten signatures and initials: HW, PA VG, and a large signature.




RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 037 386	1 009 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 613
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 037 386	1 011 291
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-513 173	-480 822
Underhåll enligt plan	Not 5	-134 736	-40 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-28 701	-26 431
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 737	-32 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-107 109	-58 179
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-823 456	-637 873
RÖRELSERESULTAT		213 930	373 418
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 557	-34 962
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-34 541	-34 952
ÅRETS RESULTAT		179 389	338 466

HW  
V6

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 566 220	4 673 329
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 566 220	4 673 329
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 566 720	4 673 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 082	4 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 093	8 414
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17 175	12 860
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	855 673	610 035
<i>Summa kassa och bank</i>		855 673	610 035
Summa omsättningstillgångar		872 848	622 895
SUMMA TILLGÅNGAR		5 439 568	5 296 724


 PH v9
 HW  

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	281 000	281 000	
Upplåtelseavgifter	226 793	226 793	
Fond för yttre underhåll	770 098	886 834	
Summa bundet eget kapital	1 277 891	1 394 627	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	848 433	393 230	
Årets resultat	179 389	338 466	
Summa fritt eget kapital	1 027 821	731 697	
Summa eget kapital	2 305 712	2 126 324	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 862 500	2 912 500
Summa långfristiga skulder		2 862 500	2 912 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	52 983	48 595
Leverantörsskulder		64 942	29 657
Aktuell skatteskuld	Not 16	889	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 351	983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	101 190	128 666
Summa kortfristiga skulder		271 356	257 901
Summa skulder		3 133 856	3 170 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 439 568	5 296 724	

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	213 930	373 418
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 109	58 179
	<u>321 039</u>	<u>431 597</u>
Erhållen ränta	16	10
Erlagd ränta	-34 557	-34 962
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>286 498</u>	<u>396 645</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 315	-999
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	13 455	18 719
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>295 637</u>	<u>414 365</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-50 000	-69 636
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-50 000</u>	<u>-69 636</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	245 637	344 729
Likvida medel vid årets början	610 035	265 306
Likvida medel vid årets slut	<u>855 673</u>	<u>610 035</u>
	245 637	344 729

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

HW PA VG

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:	20 - 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.

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 4 196 tkr

Kassaflödesanalys

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

Handwritten signatures and initials: PA, VG, HW.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 030 752	1 010 508
Hysesintäkt lokaler	9 840	9 648
Avsatt till inre fond	-12 144	-12 144
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 938	1 666
	<u>1 037 386</u>	<u>1 009 678</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	1 613
	<u>0</u>	<u>1 613</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 617	-38 450
El	-35 724	-29 884
Uppvärmning	-118 781	-135 291
Vatten	-49 055	-48 630
Renhållning	-36 826	-33 171
TV, bredband, iptelefoni	-8 830	-8 772
Förvaltningskostnader	-146 852	-143 275
Försäkringar	-12 614	-12 001
Fastighetsskatt	-26 453	-25 193
Övriga driftskostnader	-11 421	-6 153
	<u>-513 173</u>	<u>-480 822</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-134 736	-40 000
	<u>-134 736</u>	<u>-40 000</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 400	-8 975
Övriga förvaltningskostnader	-2 602	-702
Kostnader överlåtelse och panter	-9 559	-2 635
Kontorsutrustning och -material	0	-369
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 040	-1 413
Förbrukningsinventarier	0	-6 237
Medlemsavgifter HSB	-6 100	-6 100
	<u>-28 701</u>	<u>-26 431</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda har varit 1		
Arvode till styrelsen	-6 600	-5 700
Vicevärdsarvode	-18 745	-15 000
Övriga arvoden	-2 255	-1 800
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 400
Revisionsarvode	-500	0
Sociala avgifter	-9 237	-7 541
	<u>-39 737</u>	<u>-32 441</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-107 109	-58 179
	<u>-107 109</u>	<u>-58 179</u>

v6

 MW

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 483 821	6 483 821
Ingående anskaffningsvärde mark	1 008 000	1 008 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 491 821	7 491 821

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 818 492	-2 760 313
Årets avskrivningar byggnader	-107 109	-58 179
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 925 601	-2 818 492

Utgående redovisat värde

4 566 220 4 673 329

Redovisade värden byggnader

3 558 220 3 665 329

Redovisade värden mark

1 008 000 1 008 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1985	11 600 000	3 176 000	14 776 000	12 458 000
Lokaler		48 000	15 000	63 000	39 000
		11 648 000	3 191 000	14 839 000	12 497 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 211 000	7 211 000
varav i eget förvar	-3 259 000	-3 259 000
Summa ställda säkerheter	3 952 000	3 952 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 082	4 075
Övrig skattefordran	0	371
	4 082	4 446

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	3 200	3 012
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	7 660	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 233	2 199
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 203
	13 093	8 414

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	855 673	610 035
	855 673	610 035

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PH", "Vg", "AW", and "BW".

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,12%	2025-03-30	2 912 500	50 000
			2 912 500	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 862 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				50 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 662 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	48 595	53 206
Avsättning	12 144	12 144
Uttag	-7 756	-16 755
	52 983	48 595

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	889	0
	889	0

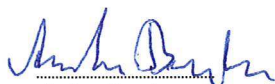
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	660	480
Arbetsgivaravgifter	691	503
	1 351	983

gw

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 134	28 719
Upplupen revision	9 300	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 381	74 864
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 375	16 183
	101 190	128 666

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad 30/3-2023


Anders Bengtsson

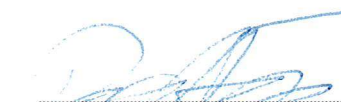

Anders Åkesson



Göran Fransson


Hanna Wutzler


Håkan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2023/04/03


Peter Agerius
Revisor vald av föreningsstämman


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Muraren i Hässleholm, org.nr. 716406-2312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Muraren i Hässleholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Muraren i Hässleholm för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 2023/04/03

Digitalt signerad av



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Agerius
Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.