



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Statten i Hässleholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stattena i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 716406-1710 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Rödstjärten 1 | 1981-01-01 | 1983 |
| Rödstjärten 2 | 1981-01-01 | 1983 och 1984 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 105 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10358 |
| Totalt 105 objekt | | 10358 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 22 st 3 rok, 43 st 4 rok, 33 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|----------------------|------------|
| Sivert Roshagen | Ordförande |
| Ann-Kristin Ivarsson | Ledamot |
| Per-Gunnar Andersson | Ledamot |
| Jennie Nilsson | Ledamot |
| Lars Nilsson | Suppleant |
| Mikael Björklund | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Gunnar Andersson, Jennie Nilsson, Mikael Björklund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

VG

Firmatecknare har varit: Ann-Kristin Ivarsson, Sivert Roshagen, Jennie Nilsson, Per Sirén.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Jan Nilsson med Tonny Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Therese Ådahl (sammankallande) samt Karolina Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 30 medlemmar.

I anslutning till föreningens markområde finns kolonilotter samt fotbollsplan som kan utnyttjas av de boende.

Hoppbylokalen, belägen i samma byggnad som tvättstugan i Körvelgränden, kan utnyttjas av de boende för snickeri, minde målningsarbeten mm

I samma byggnad som tvättstugan på Isopsgränden finns bastu och pingisrum för medlemmarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2022-09-15.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av takpannor, hängrännor, franska balkonger, plåttak över entréer, fasadpanel övre delen på tvåvåningslägenhet samt kontroll och ev åtgärder av brandceller mellan lägenheterna påbörjades under 2022 och beräknas pågå t.o.m vintern 2023 med återställande av mark etc fram till sommaren 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--------------------------------|
| 2010 | Byte ventilationsaggregat |
| 2014 | Byte fönster och fönsterdörrar |
| 2016-2017 | Byte garageportar |

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

Avsluta pågående projekt med takrenovering mm
Stamspolning avlopp

VG

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 277 | 250 | 279 | 312 | 315 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 393 | 2 514 | 2 592 | 2 663 | 2 740 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 136 | 139 | 134 | 131 | 131 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 329 | 362 | 322 | 284 | 277 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 703 | 689 | 676 | 677 | 667 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 693 | 682 | 666 | 666 | 657 |
| Nettoomsättning, tkr | 7 156 | 7 026 | 6 896 | 6 886 | 6 789 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 307 | 1 455 | 1 681 | 1 844 | 2 025 |
| Soliditet, % | 39 | 44 | 44 | 41 | 38 |

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.

VG

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 | 1 579 000 | 0 | 0 | 1 579 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 9 876 345 | 0 | -124 740 | 9 751 605 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 11 455 345 | 0 | -124 740 | 11 330 605 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 10 717 846 | 1 455 022 | 124 740 | 12 297 607 |
| Årets resultat, kr | 1 455 022 | -1 455 022 | 1 307 022 | 1 307 022 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 12 172 868 | 0 | 1 431 762 | 13 604 629 |
| S:a eget kapital, kr | 23 628 213 | 0 | 1 307 022 | 24 935 234 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 449 740 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 | 12 172 867 |
| Årets resultat, kr | 1 307 022 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -325 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 449 740 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 13 604 629 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 13 604 629 |

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

Vg

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 155 886 | 7 025 800 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 20 115 | 42 027 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 7 176 001 | 7 067 827 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 408 616 | -3 753 096 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -499 741 | -78 750 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -141 462 | -196 706 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -321 663 | -300 580 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 057 600 | -1 057 600 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -5 429 081 | -5 386 732 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 746 919 | 1 681 095 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 2 938 | 55 154 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -442 836 | -281 227 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -439 898 | -226 073 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 307 022 | 1 455 022 |

v9

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 34 691 085 | 35 748 685 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar | Not 11 | 23 692 574 | 6 715 384 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 58 383 659 | 42 464 069 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 58 384 159 | 42 464 569 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 1 208 | 4 098 |
| Kundfordringar | | 0 | 6 900 |
| Avräkningskonto HSB | | 43 516 | 35 400 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 41 181 | 41 136 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 67 683 | 71 266 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 153 588 | 158 800 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 0 | 4 200 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 4 200 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 16 | 5 910 565 | 6 381 205 |
| Summa kassa och bank | | 5 910 565 | 6 381 205 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 064 153 | 10 740 005 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 448 312 | 53 204 574 |

Vg

BALANSRÄKNING

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 1 579 000 | 1 579 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 9 751 605 | 9 876 345 | |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | 11 330 605 | 11 455 345 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 12 297 607 | 10 717 846 | |
| Årets resultat | 1 307 022 | 1 455 022 | |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | 13 604 629 | 12 172 867 | |
| Summa eget kapital | 24 935 234 | 23 628 212 | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 21 075 789 | 22 803 621 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 21 075 789 | 22 803 621 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 14 069 326 | 3 235 046 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 18 | 720 663 | 697 551 |
| Leverantörsskulder | | 2 537 838 | 1 756 065 |
| Aktuell skatteskuld | Not 19 | 281 105 | 156 470 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 | 5 991 | 6 078 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 822 367 | 921 531 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 18 437 289 | 6 772 741 |
| Summa skulder | | 39 513 078 | 29 576 362 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 64 448 312 | 53 204 574 | |

V6

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 1 746 919 | 1 681 095 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 057 600 | 1 057 600 |
| | <u>2 804 519</u> | <u>2 738 694</u> |
| Erhållen ränta | 8 161 | 65 289 |
| Erlagd ränta | -418 834 | -301 812 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>2 393 847</u> | <u>2 502 171</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 8 106 | -51 939 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 3 172 760 | 1 613 230 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>5 574 712</u> | <u>4 063 462</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -16 977 190 | -6 715 384 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-16 977 190</u> | <u>-6 715 384</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 6 739 954 | -806 502 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>6 739 954</u> | <u>-806 502</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -4 662 524 | -3 458 424 |
| Likvida medel vid årets början | 10 616 605 | 14 075 029 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 954 081 | 10 616 605 |
| | <u>-4 662 524</u> | <u>-3 458 424</u> |

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

V6

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 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 | 42 879 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.

v4

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 7 276 872 | 7 134 336 |
| Hysesintäkt lokaler | 0 | 750 |
| Hysesintäkt övrigt | 4 800 | 20 400 |
| Avsatt till inre fond | -141 565 | -141 565 |
| Övriga intäkter i verksamheten | -150 | 0 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 15 929 | 11 879 |
| | <u>7 155 886</u> | <u>7 025 800</u> |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 10 615 | 15 832 |
| Övrigt | 9 500 | 26 195 |
| | <u>20 115</u> | <u>42 027</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -354 560 | -696 411 |
| El | -232 842 | -179 396 |
| Uppvärmning | -847 348 | -929 752 |
| Vatten | -323 467 | -328 388 |
| Renhållning | -242 660 | -214 311 |
| TV, bredband, iptelefoni | -188 042 | -176 166 |
| Förvaltningskostnader | -594 458 | -623 906 |
| Försäkringar | -91 632 | -86 317 |
| Fastighetsskatt | -502 035 | -502 035 |
| Övriga driftskostnader | -31 572 | -16 415 |
| | <u>-3 408 616</u> | <u>-3 753 096</u> |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll tvättstuga | -53 763 | 0 |
| Underhåll installationer | -199 906 | -16 250 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -62 500 |
| Underhåll övrigt | -246 072 | 0 |
| | <u>-499 741</u> | <u>-78 750</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Extern revisionsarvode | -10 625 | -11 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 518 | -16 934 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -28 015 | -22 010 |
| Föreningsverksamhet | -1 071 | -1 335 |
| Kontorsutrustning och -material | 0 | -878 |
| Konsulter | -45 901 | -87 588 |
| Förbrukningsinventarier | -4 089 | 0 |
| Medlemsavgifter HSB | -32 500 | -32 500 |
| Stämma och styrelse | -11 743 | -24 211 |
| | <u>-141 462</u> | <u>-196 706</u> |

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 2 | 2 |
| Arvode till styrelsen | -68 450 | -40 100 |
| Löner för anställda | -124 484 | -110 343 |
| Vicevärdsarvode | -42 852 | -42 852 |
| Övriga arvoden | -30 880 | -45 040 |
| Övriga personalkostnader | -7 920 | -5 940 |
| Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| Sociala avgifter | -42 077 | -51 305 |
| | <u>-321 663</u> | <u>-300 580</u> |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -1 057 600 | -1 057 600 |
| | <u>-1 057 600</u> | <u>-1 057 600</u> |

v6

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 54 858 974 | 53 903 756 |
| Årets investering byggnader | 0 | 955 218 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 3 919 591 | 3 919 591 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 0 | 955 218 |
| Årets investering markanläggning | 0 | -955 218 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 778 565 | 58 778 565 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -23 029 880 | -21 876 760 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 057 600 | -1 057 600 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | 0 | -95 520 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -24 087 480 | -23 029 880 |

Utgående redovisat värde

34 691 085 35 748 685

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 30 771 494 | 31 924 614 |
| Redovisade värden mark | 3 919 591 | 3 919 591 |
| Redovisade värden markanläggningar | 0 | -95 520 |

Fastighetsbeteckning: Rödstarten 1 och 2

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1983 | 51 188 000 | 15 750 000 | 66 938 000 | 66 938 000 |
| | | 51 188 000 | 15 750 000 | 66 938 000 | 66 938 000 |

Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 48 485 000 | 42 052 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 6 433 000 |
| Summa ställda säkerheter | 48 485 000 | 48 485 000 |

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|---------------------------------|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden | 49 393 | 49 393 |
| Utgående anskaffningsvärden | 49 393 | 49 393 |
| Ingående avskrivningar | -49 393 | -49 393 |
| Utgående avskrivningar | -49 393 | -49 393 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | | |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 6 715 384 | 0 |
| Årets Investering | 16 977 190 | 6 715 384 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 23 692 574 | 6 715 384 |

Pågående nyanläggningar avser takbyte och fasadrenovering, beräknad totalkostnad är ca 33 000 000 kr.
Arbetet beräknas vara klart år 2023.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | |
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 | | |
| | <u>500</u> | <u>500</u> | | |
| Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Skattekonto | 41 181 | 41 136 | | |
| | <u>41 181</u> | <u>41 136</u> | | |
| Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 5 223 | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 67 683 | 66 043 | | |
| | <u>67 683</u> | <u>71 266</u> | | |
| Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| | Räntesats | Konv.datum | | |
| Placering HSB 3 mån | | | | |
| | | 0 | | |
| | | 4 200 000 | | |
| | | <u>0</u> | | |
| | | <u>4 200 000</u> | | |
| Not 16 BANK | | | | |
| Sparbanken Skåne | 5 910 565 | 6 381 205 | | |
| | <u>5 910 565</u> | <u>6 381 205</u> | | |
| Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Låneinstitut | | | | |
| SBAB Bank AB | 0,96% | 2023-10-11 | 3 700 000 | 400 000 |
| SBAB Bank AB | 1,18% | 2023-12-06 | 7 424 280 | 40 000 |
| SBAB Bank AB | 0,93% | 2024-10-11 | 6 892 876 | 78 552 |
| SBAB Bank AB | 0,77% | 2024-05-15 | 4 786 465 | 150 000 |
| Sparbanken Skåne AB | 1,20% | 2023-03-30 | 2 466 494 | 100 000 |
| Stadshypotek AB | 2,98% | 2026-06-01 | 2 206 000 | 50 000 |
| Stadshypotek AB | 2,98% | 2026-06-01 | 7 669 000 | 200 000 |
| | | | <u>35 145 115</u> | <u>1 018 552</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 21 075 789 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 478 552 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 13 590 774 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | <u>14 069 326</u> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,56% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 4 074 208 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 30 052 355 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | | | |
| Ingående värde | | | 697 551 | 678 190 |
| Avsättning | | | 141 565 | 141 565 |
| Uttag | | | -118 454 | -122 204 |
| | | | <u>720 663</u> | <u>697 551</u> |
| Not 19 AKTUELL SKATTESKULD | | | | |
| Årets beräknade skatteskuld | | | 281 105 | 156 470 |
| | | | <u>281 105</u> | <u>156 470</u> |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Personalens källskatt | 2 299 | 4 123 |
| Arbetsgivaravgifter | 783 | 3 405 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 909 | -1 450 |
| | <u>5 991</u> | <u>6 078</u> |
| Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen semesterskuld | 3 724 | 2 548 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 154 | 800 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 38 937 | 171 559 |
| Upplupna räntekostnader | 52 768 | 28 766 |
| Upplupen revision | 11 000 | 11 000 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 637 484 | 596 205 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 77 300 | 110 653 |
| | <u>822 367</u> | <u>921 531</u> |
| Not 22 EVENTUALFÖRPLIKTELSE | | |
| Fastigo | 4 020 | 3 218 |

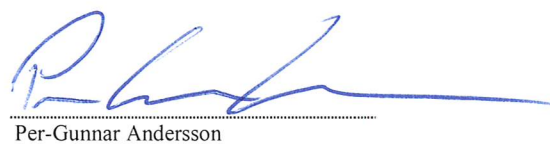
Hässleholm 2023-02-22



Ann-Kristin Ivarsson



Jennie Nilsson

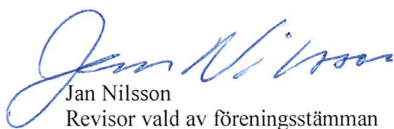


Per-Gunnar Andersson



Sivert Roshagen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03


Jan Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stattena i Hässleholm, org.nr. 716406-1710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stattena 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 utvärderar, 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 Statten 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 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 trygghetssätt.

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:

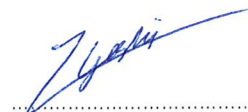
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Hässleholm den 314 2023



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Nilsson
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.