



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Spetsen i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Spetsen i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 716406-2072 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spetsen 2	1983-01-01	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	23
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1051
Totalt 19 objekt		1074

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Eriksson	Ordförande	2021-06-01
Kerstin Nylander	Ledamot	2022-05-23
Per Kristiansson	Ledamot	2021-06-01
Glenn Wihlborg	Suppleant	2022-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Nylander.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Nylander, Per Kristiansson, Peter Eriksson, Glenn Wihlborg. *AO*

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Mikael Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Eric Nilsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-22.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av soprum och cykelförråd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Byte hiss
2018	Byte fjärrvärmepårlare

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

Byte takfläktar
Byte takpannor och detaljer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23. **AD**

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	257	292	309	282	338
Skuldsättning, kr/kvm	3 413	3 520	3 626	3 732	3 792
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	177	180	173	173	173
Driftskostnad, kr/kvm	538	504	486	481	440
Årsavgifter, kr/kvm	893	876	876	876	871
Totala intäkter, kr/kvm	901	880	876	882	876
Nettoomsättning, tkr	967	943	941	947	939
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	179	71	118	240
Soliditet, %	31	30	28	26	24

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. *AO*

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	172 000	0	0	172 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	303 133	0	-100 338	202 795
S:a bundet eget kapital, kr	475 133	0	-100 338	374 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 076 407	179 103	100 338	1 355 848
Årets resultat, kr	179 103	-179 103	18 827	18 827
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 255 510	0	119 165	1 374 675
S:a eget kapital, kr	1 730 643	0	18 827	1 749 470

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 338 kr

RESULTATDISPOSITION


Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 255 510
Årets resultat, kr	18 827
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 338
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 374 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 374 675

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	967 254	943 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 456
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		967 254	944 650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-578 118	-541 330
Underhåll enligt plan	Not 5	-138 338	-14 941
Övriga externa kostnader	Not 6	-52 033	-29 411
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-11 392	-11 392
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-119 271	-119 271
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-899 151	-716 345
RÖRELSERESULTAT		68 103	228 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 401	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 677	-49 202
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-49 276	-49 202
ÅRETS RESULTAT		18 827	179 103

AS

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 809 541	3 928 812
Summa materiella anläggningstillgångar		3 809 541	3 928 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 810 041	3 929 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		3 640	389 163
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 392	2 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 060	6 200
Summa kortfristiga fordringar		17 092	397 753
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	625 595	1 372 867
Summa kassa och bank		625 595	1 372 867
Summa omsättningstillgångar		1 842 687	1 770 620
SUMMA TILLGÅNGAR		5 652 728	5 699 932

A6

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	172 000	172 000	
Fond för yttre underhåll	202 795	303 133	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>374 795</u>	<u>475 133</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 355 848	1 076 407	
Årets resultat	18 827	179 103	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 374 674</u>	<u>1 255 510</u>	
Summa eget kapital	<u>1 749 469</u>	<u>1 730 643</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 552 020	3 177 520
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 552 020</u>	<u>3 177 520</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		114 000	602 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 333	3 333
Leverantörsskulder		125 283	48 709
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 902	2 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	105 721	133 603
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>351 239</u>	<u>791 770</u>
Summa skulder		<u>3 903 259</u>	<u>3 969 290</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>5 652 728</u>	<u>5 699 932</u>	AG

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	68 103	228 305
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	119 271	119 271
	<u>187 373</u>	<u>347 576</u>
Erhållen ränta	3 651	0
Erlagd ränta	-53 717	-49 242
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>137 307</u>	<u>298 334</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 112	987
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	48 009	7 077
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>181 205</u>	<u>306 398</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-114 000	-114 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-114 000</u>	<u>-114 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	67 205	192 398
Likvida medel vid årets början	1 762 030	1 569 633
Likvida medel vid årets slut	1 829 235	1 762 030
	<u>67 205</u>	<u>192 398</u>

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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	4 413 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. *AD*

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	938 640	920 196
Hysesintäkt lokaler	19 200	18 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 414	4 998
	<u>967 254</u>	<u>943 194</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	1 456
	<u>0</u>	<u>1 456</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-36 816	-54 651
El	-34 278	-26 016
Uppvärmning	-120 996	-123 854
Vatten	-34 415	-42 933
Renhållning	-36 549	-32 301
TV, bredband, iptelefoni	-9 348	-9 288
Obligatoriska besiktningar	-66 641	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 528	-1 590
Förvaltningskostnader	-195 097	-209 824
Försäkringar	-11 365	-10 827
Fastighetsskatt	-28 202	-27 042
Övriga driftskostnader	-884	-3 005
	<u>-578 118</u>	<u>-541 330</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-21 207	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-8 561	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-14 941
Underhåll övrigt	-108 570	0
	<u>-138 338</u>	<u>-14 941</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-9 250	-8 700
Övriga förvaltningskostnader	-1 203	-201
Kostnader överlåtelse och panter	-11 396	-7 024
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 192	-6 682
Konsulter	-14 625	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
Stämma och styrelse	-967	-404
	<u>-52 033</u>	<u>-29 411</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-2 392	-2 392
	<u>-11 392</u>	<u>-11 392</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-119 271	-119 271
	<u>-119 271</u>	<u>-119 271</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 056 271	6 056 271
Ingående anskaffningsvärde mark	650 000	650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 706 271	6 706 271

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 777 459	-2 658 188
Årets avskrivningar byggnader	-119 271	-119 271
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 896 730	-2 777 459

Utgående redovisat värde

3 809 541 3 928 812

Redovisade värden byggnader	3 159 541	3 278 812
Redovisade värden mark	650 000	650 000

Fastighetsbeteckning: Spetsen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	9 400 000	2 366 000	11 766 000	9 929 000
Lokaler		86 000	0	86 000	78 000
		9 486 000	2 366 000	11 852 000	10 007 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 161 000	6 161 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 161 000	6 161 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 392	2 390
	2 392	2 390

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	2 717
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	3 533	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	2 328
Upplupna ränteintäkter	750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 777	1 155
	11 060	6 200

I övriga förutbetalda kostnader ingår förutbetalad försäkring från 2022.

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-21	1 200 000	0
			1 200 000	0

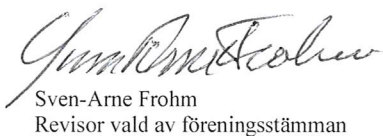
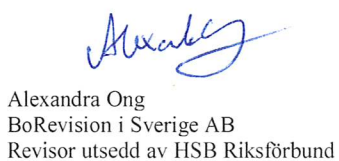
			2022-12-31	2021-12-31
Not 14 BANK				
Sparbanken Skåne			625 595	1 372 867
			<u>625 595</u>	<u>1 372 867</u>
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	3,20%	2026-06-01	488 500	75 000
Stadshypotek AB	1,23%	2024-12-01	3 177 520	39 000
			<u>3 666 020</u>	<u>114 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 552 020
Nästa års amortering av långfristig skuld				114 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>114 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				456 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 096 020
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			3 333	3 333
			<u>3 333</u>	<u>3 333</u>
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			2 902	2 435
			<u>2 902</u>	<u>2 435</u>
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder			0	1 190
			<u>0</u>	<u>1 190</u>

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 127	27 420
Upplupna räntekostnader	3 257	3 297
Upplupen revision	9 000	8 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 958	71 766
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 379	22 370
	<u>105 721</u>	<u>133 603</u>

Hässleholm 2023-02-23


Kerstin Nylander
Per Kristiansson
Peter Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-28


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spetsen i Hässleholm, org.nr. 716406-2072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

AO

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 Spetsen 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 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 den 28/2 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.

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.