



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Göingen i Hässleholm

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Göingen i Hässleholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1942 på fastigheterna Blåhaken 1, 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kullagatan 1 A-C, 3 A-C och 5 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	20	776
2	36	1 740
3	7	485
	<b>63</b>	<b>3 000</b>
Lokaler, hyresrätt	1	219
Parkeringsplatser	22	


#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-15, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ronnie Mattsson	ordförande	vald till 2022
Ella Szulc Lindbom	vice ordförande	vald till 2022
Andreas Jogevall	sekreterare	vald till 2023
Ingvar Johansson	styrelseledamot	vald till 2023
Latif Karabas	styrelsesuppleant	vald till 2023
Peter Olsson	styrelsesuppleant	vald till 2022
Anders Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Sven-Arne Frohm med Mats Williamsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Peter Olsson, Ella Szulc Lindbom och Anuld Leijonsterna, med Peter Olsson som sammankallande. 



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässleholm Miljö	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

PCB-inventering är utförd år 2008  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2012  
Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018  
Radonmätning är utförd år 2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2021-06-22 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fasadrenovering utförd år 2003  
Fönsterbyte utförd år 2011  
Stambyte med badrumsrenovering utförd 2019  
Takbyte på Blåhaken 1 och 3 utförd år 2020  
Installation av passagesystem utförd år 2020

Se närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

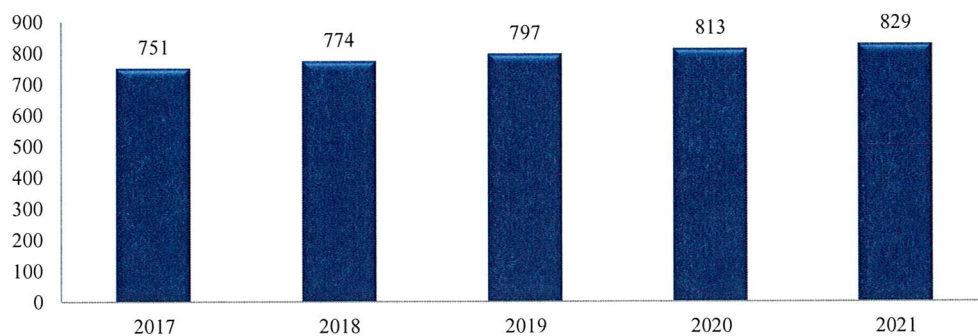
Byte fjärrvärmecentral  
Asfaltering av boendeparkering och gångvägar  
Rensning av dag- och spillvattenledningar  
Åtgärder värmeledningar  
Lokal Pizzeria Valentino. Planering för energisparande åtgärder fönsterpartier. Energiglas med ev behov av ombyggnad av fönsterpartier för tillpassning av nya fönster



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 829 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3 % från den 1 januari 2022 för framtida underhåll.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 460 487 kr. Under året har föreningen amorterat 482 364 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 14 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 729	2 629	2 496	2 400
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	172	-36	580
Eget kapital, tkr	5 831	5 712	5 540	5 576
Taxeringsvärde, tkr	20 679	20 679	20 679	18 023
-varav byggnad, tkr	15 091	15 091	15 091	12 415
Soliditet, %	23%	22%	22%	29%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	829	813	797	774
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	682	665	656	515
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 153	6 314	6 202	4 326
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	79	82	66	16
Räntekänslighet, %	7%	8%	8%	6%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	89%	92%	90%	72%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	180	161	166	50
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	239	233	174	240
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	220	204	212	213

A0

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 357	0	2 729 249	2 736 303	172 349	5 712 258
Balanseras i ny räkning				172 349	-172 349	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			105 000	-105 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-69 304	69 304		0
Årets resultat					118 448	118 448
Belopp vid årets utgång	74 357	0	2 764 945	2 872 956	118 448	5 830 706

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 908 652
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-105 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	69 304
Årets resultat	118 448
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 991 404</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 991 404
-------------------------	-----------

AD



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 728 872	2 629 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 966	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 734 838</b>	<b>2 629 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 528 009	-1 485 043
Underhåll enligt plan	Not 5	-69 304	-58 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-128 405	-87 356
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-72 768	-61 442
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-580 761	-519 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 379 247</b>	<b>-2 211 986</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 591</b>	<b>417 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 233	-245 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 143</b>	<b>-245 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>118 448</b>	<b>172 349</b>

At

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 24 249 062 24 829 823*Summa materiella anläggningstillgångar* 24 249 062 24 829 823*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar** 24 249 562 24 830 323**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 190 1 183

Kundfordringar

1 496 0

Avräkningskonto HSB

765 765

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 8 131 1 978

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 16 613 18 635*Summa kortfristiga fordringar* 28 195 22 561*Kassa och bank*

Bank

Not 13 798 333 908 627*Summa kassa och bank* 798 333 908 627**Summa omsättningstillgångar** 826 528 931 188**Summa tillgångar** 25 076 090 25 761 511

A0



**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	74 357	74 357
Fond för yttre underhåll	2 764 945	2 729 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 839 302</b>	<b>2 803 606</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 872 956	2 736 303
Årets resultat	118 448	172 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 991 404</b>	<b>2 908 652</b>

**Summa eget kapital****5 830 706** **5 712 258****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 134 133	6 841 046
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 134 133</b>	<b>6 841 046</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		6 326 354	12 101 805
Medlemmarnas inre fond	Not 15	290 350	324 226
Leverantörsskulder		97 208	197 851
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 053	10 556
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 190	3 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	394 097	570 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 111 252</b>	<b>13 208 207</b>

**Summa skulder****19 245 385** **20 049 253****Summa eget kapital och skulder****25 076 090** **25 761 511**

A0





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	355 591	417 509
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	580 761	519 770
	<u>936 352</u>	<u>937 279</u>
Erhållen ränta	90	105
Erlagd ränta	-237 507	-244 805
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>698 935</u>	<u>692 579</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 634	30 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-321 230	209 264
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>372 071</u>	<u>932 750</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 973 414
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-2 973 414</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-482 364	337 636
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-482 364</u>	<u>337 636</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-110 293</b>	<b>-1 703 028</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	909 392	2 612 420
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	799 098	909 392
	<u>-110 293</u>	<u>-1 703 028</u>

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

Ao



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 488 320	2 439 432
	Hysesintäkt lokaler	149 328	145 704
	Hysesintäkt garage och bilplatser	50 600	32 700
	Hysesrabatter	0	-12 140
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 215	11 032
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 409	12 767
		<b>2 728 872</b>	<b>2 629 495</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovrigt	5 966	0
		<b>5 966</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-100 606	-101 468
	El	-80 541	-84 976
	Uppvärmning	-459 771	-417 905
	Vatten	-166 495	-152 991
	Renhållning	-109 261	-110 615
	Bevakningskostnader	-1 496	0
	TV, bredband, iptelefoni	-43 883	-38 594
	Obligatoriska besiktningar	-6 125	-11 975
	Förvaltningskostnader	-457 337	-458 440
	Försäkringar	-33 218	-32 539
	Fastighetsskatt	-67 056	-67 056
	Övriga driftskostnader	-2 220	-8 484
		<b>-1 528 009</b>	<b>-1 485 043</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-46 875	0
	Underhåll installationer	-22 429	-58 375
		<b>-69 304</b>	<b>-58 375</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 125	-10 625
	Övriga förvaltningskostnader	-37 325	-11 867
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 922	-17 493
	Föreningsverksamhet	-6 363	-1 813
	Kontorsutrustning och -material	-601	-204
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 335	-1 277
	Konsulter	0	-18 619
	Medlemsavgifter HSB	-19 900	-19 900
	Stämma och styrelse	-21 835	-5 558
		<b>-128 405</b>	<b>-87 356</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-52 800	-43 400
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-16 968	-15 042
		<b>-72 768</b>	<b>-61 442</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-580 761	-519 770
		<b>-580 761</b>	<b>-519 770</b>

A0



**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Utrangering av fasader har skett under år 2003 med 112 400 kr.  
Utrangering av fönster har skett under år 2011 med 85 700 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	7 636 716	-3 691 131	-130 028	1942-2062	3 815 557
Ursprunglig mark	124 990				124 990
Värme	663 750	-663 750	0	1987-2008	0
Miljöhus	107 671	-107 671	0	2000-2009	0
Stambyte	18 626 915	-745 078	-372 538	2017-2066	17 509 298
Passagesystem	233 175	-11 658	-11 659	2020-2039	209 858
Takomläggning	2 661 439	-5 545	-66 536	2020-2054	2 589 358
<b>Byggnader</b>	<b>30 054 656</b>	<b>-5 224 833</b>	<b>-580 761</b>		<b>24 249 062</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 929 666	27 035 052
Årets investering byggnader	0	2 894 614
Ingående anskaffningsvärde mark	124 990	124 990
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 054 656</b>	<b>30 054 656</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 224 833	-4 705 064
Årets avskrivningar byggnader	-580 761	-519 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 805 594</b>	<b>-5 224 833</b>

**Utgående redovisat värde**

	<b>24 249 062</b>	<b>24 829 823</b>
Redovisade värden byggnader	24 124 072	24 704 833
Redovisade värden mark	124 990	124 990

**Fastighetsbeteckning:** Blåhaken 1, 2 och 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1942	14 713 000	5 249 000	19 962 000	19 962 000
Lokaler		378 000	339 000	717 000	717 000
		<b>15 091 000</b>	<b>5 588 000</b>	<b>20 679 000</b>	<b>20 679 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 572 634	19 572 634
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 572 634</b>	<b>19 572 634</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	8 131	1 978
	<b>8 131</b>	<b>1 978</b>

A0



Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetald försäkring	0	8 214
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 613	10 421
		<u>16 613</u>	<u>18 635</u>

Not 13	Bank		
	Sparbanken Skåne	798 333	908 627
		<u>798 333</u>	<u>908 627</u>

Not 14	Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	SBAB Bank AB	0,90%	2024-12-11	5 889 441	125 000
	Stadshypotek AB	2,00%	2022-10-30	344 393	27 604
	Stadshypotek AB	2,00%	2022-10-30	609 257	48 004
	Stadshypotek AB	1,48%	2022-12-30	4 561 166	97 044
	Stadshypotek AB	2,00%	2022-10-30	546 230	44 404
	Stadshypotek AB	1,29%	2023-12-01	780 000	20 000
	Stadshypotek AB	0,87%	2023-09-01	5 730 000	120 000
				<u>18 460 487</u>	<u>482 056</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 134 441

Nästa års amortering av långfristig skuld 265 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 061 046

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 326 046

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 928 224

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 050 207

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	324 226	351 455
	Uttag	-33 876	-27 230
		<u>290 350</u>	<u>324 226</u>

Not 16	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	2 053	10 556
		<u>2 053</u>	<u>10 556</u>

Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	1 190	3 326
		<u>1 190</u>	<u>3 326</u>

At



Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 919	16 441
	Upplupna räntekostnader	5 986	6 260
	Upplupen revision	11 000	10 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	228 917	214 208
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 275	323 035
		<b>394 097</b>	<b>570 444</b>

Hässleholm 10/2 2022

Ronnie Mattsson

Andreas Jogevall

Ella Szulc Lindbom

Ingvar Johansson

Anders Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-24

Sven-Arne Frohm

Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Göingen i Hässleholm, org.nr. 737000-1237

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göingen i Hässleholm för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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. Revisornas 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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. *AB*

## 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 Göingen i Hässleholm för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 24/2- 2022



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.