



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tackan i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tackan i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1294 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tackan 3	1952-01-01	1952

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
3	lokaler (hyresrätt)	168
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2636
27	p-platser	0
Totalt 78 objekt		2804

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torbjörn Johansson	Ordförande	2022-06-01
Ulla Hansson	Ledamot	2021-06-01
Rune Jönsson	Ledamot	2021-06-01
Mikael Persson	Ledamot	2021-06-01
Peter Flyckt	Ledamot	2022-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Hansson, Mikael Persson ovh Rune Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Torbjörn Johansson, Mikael Persson, Peter Flyckt.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: styrelsen med Mikael Persson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-08-18.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av spill- och dagvattenledningar till Gethornskroken 2

Byte av 6 st äldre fönster i lägenheterna

Montering av väderskydd på skorstenar avseende Gethornskroken 4

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Omdragning av el-ledningar
2008	Byte vattenstammar
2008	Badrumsrenovering
2012	Relining avloppstammar
2016	Byte undercentral
2017	Byte balkonger
2020	Byte spill- och dagvattenledningar från Gethornskroken 4
2022	Byte spill- och dagvattenledningar från Gethornskroken 2

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

Byte av tak och takdetaljer på Gethornskroken 2

Byte av värmekulvert och kulvertventiler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	222	242	196	289	337
Skuldsättning, kr/kvm	1 595	1 830	1 915	1 990	2 065
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	197	195	179	180	182
Driftskostnad, kr/kvm	486	462	458	423	433
Årsavgifter, kr/kvm	729	729	729	729	729
Totala intäkter, kr/kvm	771	773	769	755	752
Nettoomsättning, tkr	2 031	2 033	2 026	1 987	1 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	408	407	274	340	112
Soliditet, %	46	41	37	32	31

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.

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	70 290	0	0	70 290
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	368 555	0	0	368 555
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	274 471	0	118 000	392 471
S:a bundet eget kapital, kr	713 316	0	118 000	831 316
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 873 591	406 568	-118 000	3 162 159
Årets resultat, kr	406 568	-406 568	407 573	407 573
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 280 159	0	289 573	3 569 732
S:a eget kapital, kr	3 993 475	0	407 573	4 401 048

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 280 159
Årets resultat, kr	407 573
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 569 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 569 732

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	2 030 707	2 032 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 670	134 499
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 160 377	2 167 420
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 363 014	-1 295 179
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-61 638
Övriga externa kostnader	Not 6	-47 924	-47 761
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-78 370	-79 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-214 982	-211 702
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 704 291	-1 695 433
RÖRELSERESULTAT		456 086	471 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 994	2 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 507	-68 247
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-48 513	-65 419
ÅRETS RESULTAT		407 573	406 568

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 611 543	8 432 901
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 611 543	8 432 901
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 612 043	8 433 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 500
Avräkningskonto HSB		2 128	6 123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 504	9 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 204	43 903
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		49 836	63 017
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	200 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		200 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	658 939	561 663
<i>Summa kassa och bank</i>		658 939	561 663
Summa omsättningstillgångar		908 775	1 324 680
SUMMA TILLGÅNGAR		9 520 818	9 758 081

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	70 290	70 290	
Upplåtelseavgifter	368 555	368 555	
Fond för yttre underhåll	392 471	274 471	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>831 316</u>	<u>713 316</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 162 159	2 873 591	
Årets resultat	407 573	406 568	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>3 569 732</u>	<u>3 280 159</u>	
Summa eget kapital	<u>4 401 048</u>	<u>3 993 475</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 270 000	4 470 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 270 000</u>	<u>4 470 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	660 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	254 617	239 763
Leverantörsskulder		176 930	190 549
Aktuell skatteskuld	Not 17	15 015	1 925
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 303	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	200 904	200 219
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>849 770</u>	<u>1 294 606</u>
Summa skulder		<u>5 119 770</u>	<u>5 764 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>9 520 818</u>	<u>9 758 081</u>	



KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	456 086	471 987
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 982	211 702
	<u>671 068</u>	<u>683 689</u>
Erhållen ränta	3 068	2 682
Erlagd ränta	-52 205	-72 647
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>621 931</u>	<u>613 724</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 112	-15 573
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 862	19 514
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>646 905</u>	<u>617 665</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-393 624	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-393 624</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-660 000	-240 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-660 000</u>	<u>-240 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-406 719	377 665
Likvida medel vid årets början	1 267 786	890 121
Likvida medel vid årets slut	<u>861 067</u>	<u>1 267 786</u>
	-406 719	377 665

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: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

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



	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 922 400	1 922 400
Hysesintäkt lokaler	52 980	52 980
Hysesintäkt garage och bilplatser	21 210	19 740
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	57 600	57 600
Avsatt till inre fond	-33 600	-33 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 117	13 801
	<u>2 030 707</u>	<u>2 032 921</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	129 670	134 499
	<u>129 670</u>	<u>134 499</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-86 376	-54 131
El	-56 193	-40 552
Uppvärmning	-383 770	-397 503
Vatten	-111 906	-109 036
Renhållning	-76 489	-70 035
TV, bredband, iptelefoni	-83 900	-83 741
Förvaltningskostnader	-467 572	-456 868
Försäkringar	-26 547	-25 335
Fastighetskatt	-69 553	-56 463
Övriga driftskostnader	-708	-1 515
	<u>-1 363 014</u>	<u>-1 295 179</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-49 950
Underhåll övrigt	0	-11 688
	<u>0</u>	<u>-61 638</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-818	-4 100
Kostnader överlåtelse och panter	-13 410	-16 099
Föreningsverksamhet	0	-500
Kontorsutrustning och -material	-50	-82
Konsulter	-6 713	0
Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
Stämma och styrelse	-658	-1 205
	<u>-47 924</u>	<u>-47 761</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-13 400	-15 400
Vicevärdarvode	-42 294	-42 000
Övriga arvoden	-1 206	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-17 970	-18 253
	<u>-78 370</u>	<u>-79 153</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-203 838	-200 558
Markanläggningar	-11 144	-11 144
	<u>-214 982</u>	<u>-211 702</u>



2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 621 529	11 621 529
Omklassificering till markanläggning	-557 217	0
Årets investering byggnad	393 624	0
Ingående anskaffningsvärde mark	49 500	49 500
Omklassificering till markanläggning	557 217	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 064 653	11 671 029

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 215 840	-3 015 282
Årets avskrivningar byggnader	-203 838	-200 558
Ingående avskrivningar markanläggningar	-22 288	-11 144
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 144	-11 144
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 453 110	-3 238 128

Utgående redovisat värde

8 611 543 8 432 901

Redovisade värden byggnader	8 038 258	8 405 689
Redovisade värden mark	49 500	49 500
Redovisade värden markanläggningar	523 784	-22 288

Fastighetsbeteckning: Tackan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	17 600 000	4 941 000	22 541 000	18 211 000
Lokaler		193 000	0	193 000	183 000
		17 793 000	4 941 000	22 734 000	18 394 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	7 520 000	8 000 000
varav i eget förvar	480 000	0
Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 504	9 491
	9 504	9 491

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	10 160	16 254
Upplupna ränteintäkter	267	341
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 777	27 308
	38 204	43 903

5

2022-12-31 2021-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2022-03-01	200 000	700 000
			200 000	700 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne			658 939	561 663
			658 939	561 663

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,47%	2025-03-28	1 160 000	80 000
SEB	0,91%	2024-04-28	3 310 000	120 000
			4 470 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 270 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **200 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,06%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 470 000

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			239 763	248 153
Avsättning			33 600	33 600
Uttag			-18 746	-41 990
			254 617	239 763

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			15 015	1 925
			15 015	1 925

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt			1 125	1 050
Arbetsgivaravgifter			1 178	1 100
			2 303	2 150


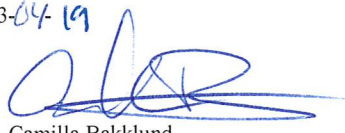
3

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 034	3 774
Upplupna räntekostnader	262	960
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	176 983	172 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 125	12 684
	200 904	200 219

Hässleholm 2023-03-22


Mikael Persson
Peter Flyckt
Rune Jönsson
Torbjörn Johansson
Ulla Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19


Sven-Arne Fröhm
Revisor vald av föreningsstämman
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tackan i Hässleholm, org.nr. 737000-1294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tackan 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 revisionssed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Tackan 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Malmö 19/4-2023



Camilla Bakklund
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.