



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Länsmannen i Hässleholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Länsmannen 7	1954-01-01	1958
Länsmannen 9	1954-01-01	1956 och 1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	96
16	lokaler (hyresrätt)	532
6	garageplatser	78
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4875
14	p-platser	0
Totalt 117 objekt		5581

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 45 st 2 rok, 29 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pär Olsson	Ordförande
Thomas Lantz	Ledamot
Kristian Winkvist	Ledamot
Erika Andersson	Ledamot
Emil Larsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Olsson och Emil Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Olsson, Thomas Lantz, Kristian Winkvist och Emil Larsson.

Revisorer har varit: Filip Gunnarsson med Oliver Thordeman-Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stefan Jönsson (sammankallande), samt Victor Cehlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Radonmätning av inomhusluft är utförd år 2021/2022
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2021

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Nya maskiner i tvättstuga
Uppdatering av belysning tvättstugor
Åtgärdat anmärkningar från elinventeringen
Utredning om det finns möjlighet att installera laddstolar för bilar är påbörjad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Fönsterbyte
2008	Stambyte med badrumsrenovering
2015	Byte lägenhetsdörrar
2015	Renovering och ommålning av trapphus
2015	Byte låssystem
2021	Installation av 18 st referensgivare för effektivare styrning av värmesystemet
2022	Omfogning av tegel och fönsterbalkar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Åtgärder bottenavlopp och dränering
Renovering av tvättstuga och källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	175	178	199	213
Skuldsättning, kr/kvm	572	602	623	645	812
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	643	666	690	714	899
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	179	162	162	148	157
Årsavgifter, kr/kvm	656	630	624	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	669	641	637	638	634
Nettoomsättning, tkr	3 678	3 529	3 499	3 485	3 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	543	568	699	739
Soliditet, %	70	68	68	65	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	136 490	0	0	136 490
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 690 301	0	-299 091	4 391 210
S:a bundet eget kapital, kr	4 826 791	0	-299 091	4 527 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 051 095	542 819	299 091	4 893 005
Årets resultat, kr	542 819	-542 819	318 409	318 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 593 914	0	617 500	5 211 414
S:a eget kapital, kr	9 420 705	0	318 409	9 739 114

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 467 091 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	4 593 914
Årets resultat, kr	318 409
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 091
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 211 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 211 414

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 678 006	3 528 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 917	268
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 734 923	3 528 915
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 367 289	-2 161 081
Underhåll enligt plan	Not 5	-467 091	-211 802
Övriga externa kostnader	Not 6	-136 650	-138 794
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-220 696	-223 851
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-212 934	-207 995
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 404 661	-2 943 523
RÖRELSERESULTAT		330 262	585 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 677	13 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 529	-55 668
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-11 852	-42 573
ÅRETS RESULTAT		318 409	542 819

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 272 353	10 485 288
Pågående nyanläggningar	Not 10	183 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 456 166	10 485 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 456 666	10 485 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 472	1 208
Avräkningskonto HSB		63 720	12 860
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 620	13 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 460	78 166
Summa kortfristiga fordringar		167 328	105 556
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 100 000	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	2 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 107 243	1 065 031
Summa kassa och bank		1 107 243	1 065 031
Summa omsättningstillgångar		3 374 571	3 270 586
SUMMA TILLGÅNGAR		13 831 237	13 756 374

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 490	136 490
Fond för yttre underhåll		4 391 210	4 690 301
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 527 700</u>	<u>4 826 791</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 893 005	4 051 095
Årets resultat		318 409	542 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 211 414</u>	<u>4 593 914</u>
Summa eget kapital		<u>9 739 115</u>	<u>9 420 705</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>3 077 389</u>	<u>3 194 989</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 077 389</u>	<u>3 194 989</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		117 600	117 600
Medlemmarnas inre fond	Not 17	119 411	130 294
Leverantörsskulder		356 359	426 995
Aktuell skatteskuld	Not 18	14 291	8 691
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 371	4 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	402 702	453 029
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 014 734</u>	<u>1 140 679</u>
Summa skulder		<u>4 092 123</u>	<u>4 335 668</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 831 237</u>	<u>13 756 374</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	330 262	585 392
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	212 934	207 995
	<u>543 196</u>	<u>793 388</u>
Erhållen ränta	51 158	10 156
Erlagd ränta	-68 529	-55 668
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>525 825</u>	<u>747 876</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 393	-18 688
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-125 946	219 342
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	394 486	948 530
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-183 813	-474 168
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-183 813	-474 168
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-117 600	-117 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-117 600	-117 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	93 073	356 762
Likvida medel vid årets början	3 177 891	2 821 129
Likvida medel vid årets slut	<u>3 270 963</u>	<u>3 177 891</u>
	93 073	356 762

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	524 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 146 820	3 024 532
Årsavgifter lokaler	114 346	109 904
Hysesintäkt lokaler	348 164	326 204
Hysesintäkt garage och bilplatser	55 350	55 950
Hysesrabatter	-4 098	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 424	12 057
	3 678 006	3 528 647

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	21 228	0
Övrigt	35 689	268
	56 917	268

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-197 057	-177 996
El	-169 769	-128 340
Uppvärmning	-623 796	-582 867
Vatten	-205 381	-179 652
Renhållning	-159 915	-144 935
Bevakningskostnader	0	-3 915
TV, bredband, iptelefoni	-139 760	-138 748
Serviceavtal	-15 510	-923
Förvaltningskostnader	-649 318	-602 846
Försäkringar	-53 305	-49 741
Fastighetsskatt	-148 480	-142 880
Övriga driftskostnader	-4 998	-8 238
	-2 367 289	-2 161 081

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-467 091	-59 427
Underhåll installationer	0	-152 375
	-467 091	-211 802

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-13 447	-4 700
Kostnader överlåtelse och panter	-20 225	-18 029
Föreningsverksamhet	-375	0
Kontorsutrustning och -material	-808	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-42 409	-32 435
Konsulter	-4 157	-26 345
Förbrukningsinventarier	-20 632	-9 314
Medlemsavgifter HSB	-25 300	-25 300
Stämma och styrelse	2 452	-12 046
	-136 650	-138 794

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-93 800	-96 200
Löner för anställda	-6 432	-6 432
Vicevärdsarvode	-53 568	-53 568
Övriga arvoden	-8 000	-8 000
Övriga personalkostnader	-1 980	-1 980
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-52 916	-53 671
	-220 696	-223 851
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-212 934	-207 995
	-212 934	-207 995

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2127

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 213 180	18 739 012
Årets investering byggnader	0	474 168
Ingående anskaffningsvärde mark	169 733	169 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 382 913	19 382 913

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 897 625	-8 689 630
Årets avskrivningar byggnader	-212 934	-207 995
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 110 560	-8 897 625

Utgående redovisat värde

10 272 353 10 485 288

Redovisade värden byggnader	10 102 620	10 315 555
Redovisade värden mark	169 733	169 733

Fastighetsbeteckning: Länsmannen 7 och 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	38 400 000	12 232 000	50 632 000	50 632 000
Lokaler		1 917 000	219 000	2 136 000	2 136 000
		40 317 000	12 451 000	52 768 000	52 768 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 780 400	8 780 400
varav i eget förvar	1 219 600	1 219 600
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	183 813	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	183 813	0

Pågående nyanläggningar avser bottenavlopp.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 620	13 322
	13 620	13 322

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	22 485	16 582
Upplupna ränteintäkter	9 532	4 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 443	57 571
	91 460	78 166

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-18	2 100 000	2 100 000
			2 100 000	2 100 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne			1 107 243	1 065 031
			1 107 243	1 065 031

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,17%	2025-03-30	2 175 000	60 000
Stadshypotek AB		3,61%	2025-06-30	1 019 989	57 600
				3 194 989	117 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 077 389**

Nästa års amortering av långfristig skuld 117 600

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **117 600**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,95%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 470 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 606 989

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

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			130 294	130 294
Uttag			-10 883	0
			119 411	130 294

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			14 291	8 691
			14 291	8 691

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt			2 500	2 500
Arbetsgivaravgifter			1 571	1 571
Övriga kortfristiga skulder			300	0
			4 371	4 071

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 340	11 300
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	285 634	336 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 228	94 033
	402 702	453 029

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emil Larsson

.....
Erika Andersson

.....
Kristian Winkvist

.....
Pär Olsson

.....
Thomas Lantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Filip Gunnarsson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Länsmannen i Hässleholm, org.nr. 737000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Länsmannen i Hässleholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Länsmannen i Hässleholm för räkenskapsåret 2023 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

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Filip Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Länsmannen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÄR OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 14:59:17



EMIL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:36:10



THOMAS LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 18:36:22



ERIKA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 07:22:51



KRISTIAN WINKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 09:46:39



FILIP GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:41:52



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:18:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Länsmannen i Hässleholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FILIP GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:36:06



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:19:38



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.