



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Lammet

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Lammet i Kristianstad 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 Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Lammet 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Grönbetesvägen 1-5 och Oxhagsvägen 22-32 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	494
2	42	2 423
3	24	1 758
4	3	233
5	3	324
	84	5 232

Lokaler, bostadsrätt	1	185
Lokaler, hyresrätt	9	52
Garage	12	
Parkeringsplatser	58	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-17, varvid 23 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Linda Engå	ordförande, vald till stämman 2022
Ing-Marie Persson	vice ordförande, vald till stämman 2023
Ulrika Svensson	sekreterare, vald till stämman 2023
John Lindén	vice sekreterare, vald till stämman 2022
Alf Andersson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2022
Larry Wigerhäll	styrelsesuppleant, vald till stämman 2022
Mattias Lindén	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Gunilla Randau samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Karl-Anders Nilsson och Marie-Louise Lännerberg med Karl-Anders Nilsson som sammankallande.

Under året har Karl-Anders Nilsson varit av föreningen anställd vicevärd.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
C4 energi och Vattenfall	elavtal
C4 energi	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Telenor	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 20 april 2021 av medlemmar ur styrelsen tillsammans med underhållsplanerare 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 gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:
Påbörjat projekten för samlingsledning och utemiljön.

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

- 2020 Installerat styrning av värmesystem.
- 2018 Byte av vattenavhärtningsfilter.
- 2017 Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.
- 2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade.
- IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.
- 2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastolskassett).
- Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.
- 2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.
- 2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.
- 2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.
- 2010 Styrutrustning.
- 2006 Byte av lägenhetsdörrar.
- 2005 Nytt tak (garanti).
- 2004 Inkoppling av fjärrvärme.
- 2003 Stambyte.

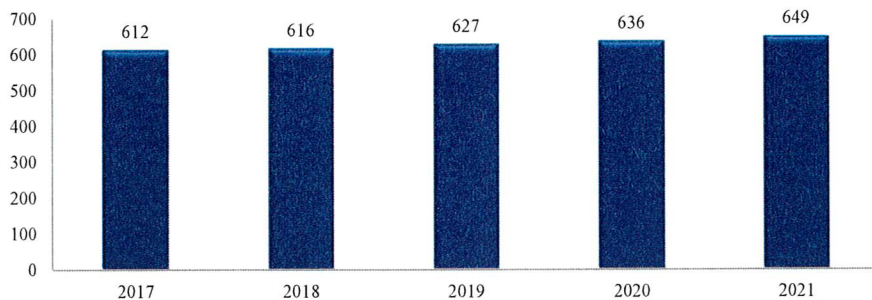
De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- 2022 Samlingsledning och utemiljön. Eventuellt relining av köksstammar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 649 kr/m² bostadslägenhetsyta (inkl. konsumtionsavgift el).

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2,0 % fr o m 2022-01-01, för framtida investerings- och underhållsbehov.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 868 188 kr. Under året har föreningen amorterat 173 784 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	102
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	102

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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	3 437	3 355	3 293	3 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	852	555	615	487
Eget kapital, tkr	8 015	7 163	6 608	5 993
Taxeringsvärde, tkr	54 256	54 256	54 256	47 704
-varav byggnad, tkr	38 250	38 250	38 250	33 185
Soliditet, %	68%	67%	65%	61%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	649	636	627	616
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	313	307	301	301
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	301	313	264	264
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	357	390	424	441
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	4	6	7	8
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	3%	4%	4%	5%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	71	79	76	76

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 140	0	2 534 212	3 922 798	554 853	7 163 003
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				554 853	-554 853	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			218 000	-218 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					852 229	852 229
Belopp vid årets utgång	151 140	0	2 752 212	4 259 651	852 229	8 015 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 477 651
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-218 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	852 229
Summa till stämmans förfogande	5 111 880

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	5 111 880



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 436 532	3 354 799
Övriga rörelseintäkter		7 780	250
Summa rörelseintäkter		3 444 312	3 355 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 893 301	-1 879 564
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-220 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 313	-79 401
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-220 443	-200 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 214	-412 897
Summa rörelsekostnader		-2 596 272	-2 793 228
Rörelseresultat		848 040	561 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 814	29 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 625	-36 057
Summa finansiella poster		4 189	-6 968
Årets resultat		852 229	554 853

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 113 985	3 487 200
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 660 500	62 500
Summa materiella anläggningstillgångar		4 774 485	3 549 700

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

4 774 985 **3 550 200**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 562	194
Kundfordringar		500	0
Avräkningskonto HSB		183 615	155 229
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	52 557	51 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 847	72 830
Summa kortfristiga fordringar		316 081	279 846

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 600 000	5 600 000
Summa kortfristiga placeringar		5 600 000	5 600 000

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 148 358	1 253 913
Summa kassa och bank		1 148 358	1 253 913

Summa omsättningstillgångar

7 064 440 **7 133 759**

Summa tillgångar

11 839 425 **10 683 959**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	151 140	151 140
Fond för yttre underhåll	2 752 212	2 534 212
Summa bundet eget kapital	2 903 352	2 685 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 259 651	3 922 798
Årets resultat	852 229	554 853
Summa fritt eget kapital	5 111 880	4 477 651

Summa eget kapital

8 015 233	7 163 003
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 694 404	1 868 188
Summa långfristiga skulder		1 694 404	1 868 188

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		173 784	173 784
Medlemmarnas inre fond	Not 16	784 705	874 655
Leverantörsskulder		743 823	133 576
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 482	9 666
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	7 062	6 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	408 932	454 854
Summa kortfristiga skulder		2 129 788	1 652 767

Summa skulder

3 824 192	3 520 955
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 839 425	10 683 959
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	848 040	561 821
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	373 214	412 897
	<u>1 221 255</u>	<u>974 719</u>
Erhållen ränta	28 814	29 043
Erlagd ränta	-24 625	-36 057
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 225 444</u>	<u>967 705</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 849	3 985
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	477 021	87 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 694 615</u>	<u>1 059 282</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 598 000	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 598 000</u>	<u>-62 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-173 784	-173 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-173 784</u>	<u>-173 784</u>
Årets kassaflöde	-77 169	822 998
<i>Likvida medel vid årets början</i>	7 009 142	6 183 150
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>6 931 973</u>	<u>7 009 142</u>
	-77 169	822 998

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 255 828	3 191 808
	Årsavgifter lokaler	57 876	56 748
	Hysesintäkt lokaler	15 672	16 260
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 112	84 878
	Hysesintäkt övrigt	1 650	960
	Konsumtionsavgift el	137 864	135 323
	Avsatt till inre fond	-158 196	-158 196
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 749	5 767
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 977	21 251
		3 436 532	3 354 799
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 897	-118 719
	El	-209 896	-222 917
	Uppvärmning	-484 458	-404 765
	Vatten	-126 108	-118 776
	Renhållning	-107 868	-98 797
	TV, bredband, iptelefoni	-55 112	-53 666
	Förvaltningskostnader	-650 086	-643 268
	Försäkringar	-42 551	-41 949
	Fastighetskatt	-129 116	-126 596
	Övriga driftskostnader	-42 209	-50 112
		-1 893 301	-1 879 564
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-220 625
		0	-220 625
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 575	-9 900
	Övriga förvaltningskostnader	-11 911	-8 402
	Kostnader överlåtelse och pant	-38 069	-29 740
	Föreningsverksamhet	-375	0
	Kontorsutrustning och -material	-235	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 907	-4 044
	Konsulter	0	-315
	Förbrukningsinventarier	-2 442	-499
	Medlemsavgifter HSB	-26 500	-26 500
	Stämma och styrelse	-15 300	0
		-109 313	-79 401
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-110 000	-107 600
	Vicevärdsarvode	-61 891	-50 544
	Övriga arvoden	-7 425	-6 060
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-37 127	-32 537
		-220 443	-200 741
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-373 214	-412 897
		-373 214	-412 897

Not 8 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 188 857	15 188 857
Ingående anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 308 757	15 308 757

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 821 557	-11 405 666
Årets avskrivningar byggnader	-373 214	-412 897
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 194 772	-11 818 563

Utgående redovisat värde **3 113 985** **3 490 194**

Redovisade värden byggnader	2 994 085	3 370 294
Redovisade värden mark	119 900	119 900

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Lammet 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	38 000 000	15 600 000	53 600 000	53 600 000
Lokaler		250 000	406 000	656 000	656 000
		38 250 000	16 006 000	54 256 000	54 256 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 815 000	6 815 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 815 000	6 815 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	62 500	0
Årets Investering	1 598 000	62 500
Omklassificering till Byggnader och mark	0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 660 500	62 500

Pågående nyanläggningar avser samlingsledningar och utemiljö. Planeras vara klart 2022.
Till en total utgift av 8,2 Mkr. Nyttjandeperioderna är beräknade till 15 - 50 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	52 557	51 593
	52 557	51 593

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	43 711	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 963	10 926
Upplupna ränteintäkter	3 182	3 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 991	58 722
	74 847	72 830

Not 13 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-02	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-16	300 000	300 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-25	700 000	700 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-22	1 300 000	1 300 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-02	300 000	300 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-09	2 500 000	2 500 000
			5 600 000	5 600 000

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	1 148 358	1 253 913
	1 148 358	1 253 913

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-30	1 868 188	173 784
			1 868 188	173 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 694 404**

Nästa års amortering av långfristig skuld 173 784
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **173 784**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,08%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 695 136
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 999 268
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	874 655	844 987
Avsättning	158 196	158 196
Uttag	-248 146	-128 528
	784 705	874 655


Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	11 482	9 666
	11 482	9 666

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 959	1 415
Arbetsgivaravgifter	667	482
Övriga kortfristiga skulder	4 436	4 336
	7 062	6 233

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	101 739	166 060
Upplupen revision	10 200	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	278 306	279 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 687	0
	408 932	454 854

Kristianstad 11/4 2022


Ing-Marie Persson


John Lindén


Linda Maria Eli Engå



Mattias Lindén


Ulrika Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-4 - 24


Gunilla Randau

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bäcklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lammet i Kristianstad, org.nr. 738200-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lammet i Kristianstad för räkenskapsåret 2021.

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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 Lammet i Kristianstad för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Kristianstad den 21/4-2022



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Randau
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.