



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Barberaren i Hässleholm

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1948 på fastigheten Barberaren 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Östergatan 18 A-B i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	3	90
2	8	440
3	2	146
	<b>13</b>	<b>676</b>
Lokaler, bostadsrätt	2	96
Lokaler, hyresrätt	1	51

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-08, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog via poströstning.

Extra föreningsstämma angående stambyte hölls den 2021-12-01, varvid 8 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att genomföra stambyte, elrenovering samt byte av fjärrvärmecentral.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ewa Näslund	ordförande	valt till 2022
Elisabeth Persson	vice ordförande	valt till 2022
Mathias Nilsson	sekreterare	valt till 2022
Birgitta Nilsson	styrelseledamot	valt till 2023
Eric Jannerstig	styrelsesuppleant	valt till 2023
Mats Johansson	adjungerande ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med ordförande som sammankallande. *AB*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Vattenfall	elavtal, nät
Hässleholm Miljö	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
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.

Föreningen har klimatavtal med HSB riksförbund. Huvudmålet innebär att föreningen ska minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter. Koldioxidekvivalenter = mängd av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma miljöpåverkan.

Energibesiktning utförd av HSB Skåne 2018.  
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2019.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 13 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört någon större underhållsåtgärd.

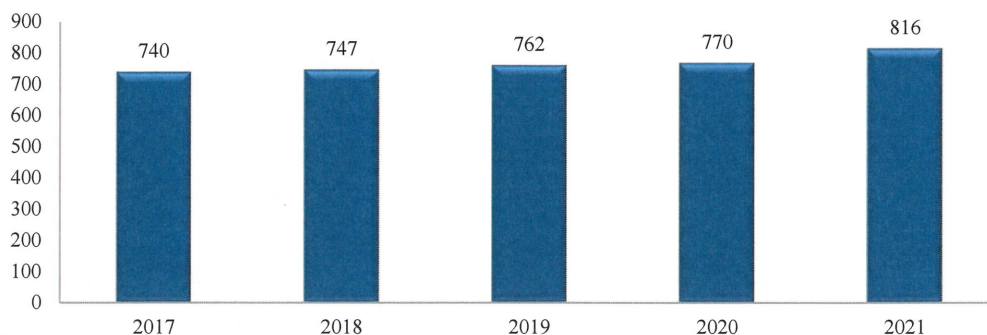
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar på fastigheten:  
Fönsterbyte utfört år 2008.  
Takbyte utfört år 2018.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:  
Stambyte planeras till år 2022.  
Elrenovering planeras till år 2022.  
Byte av fjärrvärmecentral planeras till år 2022. *AG*

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 816 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 16,4% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna samt lokalhyrorna med 10% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 687 500 kr. Under året har föreningen amorterat 20 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	15
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	15

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts en bostadsrätt). 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	680	640	633	617
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	-8	32	35
Eget kapital, tkr	1 137	1 021	1 029	997
Taxeringsvärde, tkr	8 614	8 614	8 614	5 071
-varav byggnad, tkr	6 889	6 889	6 889	3 527
Soliditet, %	52%	50%	50%	49%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	816	770	762	747
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta lokaler	1 088	1 026	1 016	996
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	730	688	682	668
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	891	917	941	967
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15	17	15	10
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	1%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	8%	8%	8%	15%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	61	75	64	64
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	201	66	125	106
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	188	223	216	199

AO

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 955	0	663 257	351 878	-7 879	1 021 211
Balanseras i ny räkning				-7 879	7 879	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			13 000	-13 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					115 368	115 368
Belopp vid årets utgång	13 955	0	676 257	330 999	115 368	1 136 579

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	343 999
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-13 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	115 368
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>446 367</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	446 367
-------------------------	---------

ko



<b>Resultaträkning</b>		<b>Not 1</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2		679 597	639 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3		1 092	720
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>680 689</b>	<b>640 343</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4		-432 191	-481 515
Övriga externa kostnader	Not 5		-36 921	-59 066
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-34 537	-30 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-49 937	-61 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-553 587</b>	<b>-633 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>127 102</b>	<b>7 161</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			31	25
Räntekostnader och liknande resultatposter			-11 765	-15 066
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-11 734</b>	<b>-15 041</b>
<b>Årets resultat</b>			<b>115 368</b>	<b>-7 879</b>

AO

**Balansräkning** 2021-12-31      2020-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	1 417 344	1 467 281
Pågående nyanläggningar		162 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 579 844</b>	<b>1 467 281</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****1 580 344      1 467 781****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		929	929
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 458	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 718	8 660
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 105</b>	<b>9 756</b>

*Kassa och bank*

Bank	Not 12	585 914	552 783
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>585 914</b>	<b>552 783</b>

**Summa omsättningstillgångar****593 020      562 540****Summa tillgångar****2 173 363      2 030 321** *AO*

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

Medlemsinsatser	13 955	13 955
Fond för yttre underhåll	676 257	663 257
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>690 212</b>	<b>677 212</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	330 999	351 878
Årets resultat	115 368	-7 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>446 367</b>	<b>343 999</b>

**Summa eget kapital**

<b>1 136 579</b>	<b>1 021 211</b>
------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	687 500
Övriga långfristiga skulder	Not 14	8 115	8 115
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 115</b>	<b>695 615</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		687 500	20 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	155 829	149 590
Leverantörsskulder		73 638	44 305
Aktuell skatteskuld	Not 16	696	306
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	2 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	111 006	96 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 028 670</b>	<b>313 495</b>

**Summa skulder**

<b>1 036 785</b>	<b>1 009 110</b>
------------------	------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<b>2 173 363</b>	<b>2 030 321</b>
------------------	------------------

A0





Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	127 102	7 161
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	49 937	61 910
	<u>177 039</u>	<u>69 071</u>
Erhållen ränta	31	25
Erlagd ränta	-11 765	-14 349
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>165 305</u>	<u>54 748</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 651	795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	715 175	6 444
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>883 131</u>	<u>61 986</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-162 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-162 500</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-687 500	-18 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-687 500</u>	<u>-18 375</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>33 131</b>	<b>43 611</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	553 713	510 101
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>586 844</u>	<u>553 713</u>
	<b>33 131</b>	<b>43 611</b>

## 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

*M*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	551 760	520 560
	Årsavgifter lokaler	104 436	98 520
	Hysesintäkt lokaler	37 224	35 112
	Avsatt till inre fond	-17 628	-17 628
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 805	3 059
		<u>679 597</u>	<u>639 623</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	1 092	720
		<u>1 092</u>	<u>720</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-35 464	-26 010
	El	-19 943	-21 236
	Uppvärmning	-123 514	-106 736
	Vatten	-10 900	-55 777
	Renhållning	-19 204	-23 658
	TV, bredband, iptelefoni	-6 709	-6 679
	Förvaltningskostnader	-180 732	-200 046
	Försäkringar	-8 117	-7 936
	Fastighetsskatt	-25 897	-25 507
	Övriga driftskostnader	-1 711	-7 930
		<u>-432 191</u>	<u>-481 515</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-8 900	-8 750
	Övriga förvaltningskostnader	-904	-1 201
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 994	-4 027
	Konsulter	-2 250	-39 588
	Medlemsavgifter HSB	-5 500	-5 500
	Stämma och styrelse	-15 374	0
		<u>-36 921</u>	<u>-59 066</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-21 400	-16 900
	Övriga personalkostnader	-1 980	-1 980
	Revisionsarvode	-2 900	-4 600
	Sociala avgifter	-8 257	-7 211
		<u>-34 537</u>	<u>-30 691</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-49 937	-61 910
		<u>-49 937</u>	<u>-61 910</u>

AG

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

	anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	1 078 985	-529 385	-16 319	1948-2067	533 281
Ursprunglig mark	10 000				10 000
Takomläggning	1 008 511	-100 830	-33 618	2018-2047	874 063
<b>Byggnader</b>	<b>2 097 496</b>	<b>-630 215</b>	<b>-49 937</b>		<b>1 417 344</b>

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 087 496	2 087 496
Ingående anskaffningsvärde mark	10 000	10 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 097 496</b>	<b>2 097 496</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-630 215	-568 305
Årets avskrivningar byggnader	-49 937	-61 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-680 152</b>	<b>-630 215</b>

**Utgående redovisat värde**

**1 417 344 1 467 281**

Redovisade värden byggnader	1 407 344	1 457 281
Redovisade värden mark	10 000	10 000

**Fastighetsbeteckning: Barberaren 7**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	6 400 000	1 521 000	7 921 000	7 921 000
Lokaler		489 000	204 000	693 000	693 000
		<b>6 889 000</b>	<b>1 725 000</b>	<b>8 614 000</b>	<b>8 614 000</b>

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	757 125	757 125
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>757 125</b>	<b>757 125</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	2 458	167
	<b>2 458</b>	<b>167</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	2 037	2 006
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	4 978
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 681	1 676
	<b>3 718</b>	<b>8 660</b>

A0



Not 12	Bank	2021-12-31	2020-12-31
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	585 914	552 783
		<b>585 914</b>	<b>552 783</b>

Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Sparbanken Skåne AB	1,24%	2022-01-10	229 500	8 500
	Sparbanken Skåne AB	1,10%	2022-06-10	458 000	12 000
				<b>687 500</b>	<b>20 500</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **687 500**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **687 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **1,17%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **82 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **585 000**

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

Not 14	Övriga långfristiga skulder		
	Specia	8 115	8 115
		<b>8 115</b>	<b>8 115</b>

Not 15	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	149 590	143 609
	Avsättning	17 628	17 628
	Uttag	-11 389	-11 647
		<b>155 829</b>	<b>149 590</b>

Not 16	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	696	306
		<b>696</b>	<b>306</b>

Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	0	1 020
	Arbetsgivaravgifter	0	1 068
		<b>0</b>	<b>2 088</b>

AC



Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 710	15 828
	Upplupna räntekostnader	408	2 294
	Upplupen revision	8 900	8 625
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	51 966	54 608
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 022	15 350
		<b>111 006</b>	<b>96 705</b>

Hässleholm

17/2

2022

*Birgitta Nilsson*

Birgitta Nilsson

*Elisabet Persson*

Elisabet Persson

*Ewa Näslund*

Ewa Näslund

*Mathias Nilsson*

Mathias Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-19

*Cathrin Birkén*

Cathrin Birkén

Revisor vald av föreningsstämman

*Alexandra Ong*

Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Barberaren i Hässleholm, org.nr. 737000-1278

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AD

## 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 Barberaren i Hässleholm för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Hässleholm den 19/4 - 2022



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cathrin Birkén  
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.