



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tackan i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tackan i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 1	1960-01-01	1959 och 1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
4	lokaler (hyresrätt)	206
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5612
26	garageplatser	10
51	p-platser	0
Totalt 171 objekt		5828

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roland Andersson	Ordförande
Emelie Persson	Ledamot
Oscar Revhult Lövgvist	Ledamot
Jesper Paulsson	Ledamot
Magnus Sjöberg	Adjungerad HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jesper Paulsson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roland Andersson, Emelie Persson, Jesper Paulsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-26.

Ekonomi

Slutamortering av lån i SEB 2 miljoner. Vanlig amortering av lån med 323 000 kr.

Underhåll

Trapphusrenovering, skyddsrumrenovering påbörjad, installation av laddstolpar för 12 parkeringsplatser, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och Status- och elsäkerhetskontroll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Vattenskada Oxhagsvägen 46 Hjärtstartare införskaffades och monterades i miljöhuset Radonmätning Relining av köksstammar
2020	Målning underslag och källarfönster Sju nya parkeringar med laddmöjlighet Passersystem till entréer
2019	Byte köksstam Grönbetesvägen 11 Status- och elsäkerhetskontroll Inköp tvättmaskin Underhållspolning kök och badrum Tio nya cykelställ
2018	Fiberanslutning med nya ledningar via Telenor Installation av ecopilot
2017	Spolning av vissa stammar LED belysning Plåtbeklädnad av skorstenar

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

Årtal	Ändamål
2023	Asfaltering parkeringar Grb vägen Nya parkeringar Grb vägen Byte tvättutrustning vid behov
2024	Dag- och spillvattenledningar Värmekulvert
2025	Elstammar, elserviser och elcentraler
2026	Termostatventiler lägenheter Taksjutportar garage
2027	Balkongrenovering Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	224	237	181	152	199
Skuldsättning, kr/kvm	623	1 018	207	264	333
Räntekänslighet, %	1	2	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	171	161	141	152	178
Driftskostnad, kr/kvm	437	411	446	647	395
Årsavgifter, kr/kvm	631	618	606	594	586
Totala intäkter, kr/kvm	700	686	681	656	625
Nettoomsättning, tkr	4 063	3 979	3 881	3 810	3 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	905	1 038	443	365	376
Soliditet, %	57	44	66	60	54

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	172 000	0	0	172 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 158 953	0	237 000	2 395 953
S:a bundet eget kapital, kr	2 330 953	0	237 000	2 567 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 226 481	1 037 968	-237 000	3 027 449
Årets resultat, kr	1 037 968	-1 037 968	904 536	904 536
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 264 449	0	667 536	3 931 985
S:a eget kapital, kr	5 595 402	0	904 536	6 499 938

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 237 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 264 449
Årets resultat, kr	904 536
Reservation till underhållsfond, kr	-237 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 931 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 931 985

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 062 757	3 979 208
Övriga rörelseintäkter		11 779	13 060
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 074 536	3 992 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 544 218	-2 389 033
Underhåll enligt plan		0	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 381	-115 822
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-103 604	-100 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-401 598	-342 168
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 146 802	-2 947 977
RÖRELSERESULTAT		927 735	1 044 291
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 320	14 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 519	-21 001
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-23 199	-6 323
ÅRETS RESULTAT		904 536	1 037 968

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 309 015	2 906 614
Pågående nyanläggningar	Not 8	423 376	56 250
Summa materiella anläggningstillgångar		5 732 391	2 962 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 732 891	2 963 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 444	0
Avräkningskonto HSB		44 789	46 743
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	24 203	24 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 268	73 619
Summa kortfristiga fordringar		142 704	144 532
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 850 000	8 200 000
Summa kortfristiga placeringar		4 850 000	8 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	752 946	1 377 481
Summa kassa och bank		752 946	1 377 481
Summa omsättningstillgångar		5 745 650	9 722 013
SUMMA TILLGÅNGAR		11 478 541	12 685 377

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 000	172 000
Fond för yttre underhåll		2 395 953	2 158 953
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 567 953</u>	<u>2 330 953</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 027 449	2 226 481
Årets resultat		904 536	1 037 968
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 931 984</u>	<u>3 264 449</u>
Summa eget kapital		<u>6 499 937</u>	<u>5 595 401</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>3 325 000</u>	<u>3 625 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 325 000</u>	<u>3 625 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	2 300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	397 134	433 749
Leverantörsskulder		461 603	256 738
Aktuell skatteskuld		8 166	3 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 382	6 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	485 319	464 450
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 653 605</u>	<u>3 464 976</u>
Summa skulder		<u>4 978 605</u>	<u>7 089 976</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 478 541</u>	<u>12 685 377</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	927 735	1 044 291
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	401 598	342 168
	<u>1 329 333</u>	<u>1 386 459</u>
Erhållen ränta	44 541	15 265
Erlagd ränta	-68 833	-23 051
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 305 041</u>	<u>1 378 673</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	653	-11 121
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	188 943	53 976
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 494 638</u>	<u>1 421 528</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 171 126	-600 408
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 171 126</u>	<u>-600 408</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 300 000	4 718 082
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-2 300 000</u>	<u>4 718 082</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 976 488	5 539 202
Likvida medel vid årets början	9 624 224	4 085 022
Likvida medel vid årets slut	5 647 736	9 624 224
	<u>-3 976 488</u>	<u>5 539 202</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 60 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 539 580	3 470 088
Hysesintäkt lokaler	25 842	22 955
Hysesintäkt garage och bilplatser	149 908	147 373
Hysesintäkt övrigt	0	400
Konsumtionsavgift el	191 510	180 388
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	135 000	135 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 330	3 494
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 587	19 510
	4 062 757	3 979 208
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-195 206	-130 875
El	-282 599	-188 787
Uppvärmning	-495 959	-534 299
Vatten	-215 810	-215 838
Renhållning	-110 511	-107 387
Bevakningskostnader	-3 139	-1 969
TV, bredband, iptelefoni	-182 532	-181 839
Serviceavtal	-42 582	-32 575
Förvaltningskostnader	-749 905	-753 420
Försäkringar	-60 093	-57 217
Fastighetsskatt	-143 070	-138 240
Övriga driftskostnader	-62 812	-46 588
	-2 544 218	-2 389 033
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 925	-14 475
Övriga förvaltningskostnader	-11 308	-11 529
Kostnader överlåtelse och panter	-26 123	-25 826
Föreningsverksamhet	-7 494	-5 363
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 073	-5 834
Konsulter	-3 750	-5 313
Förbrukningsinventarier	0	-3 795
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	292	-15 688
	-97 381	-115 822
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-75 234	-73 000
Övriga personalkostnader	-3 600	-3 849
Sociala avgifter	-24 770	-24 105
	-103 604	-100 954
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-401 598	-342 168
	-401 598	-342 168

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2045

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 716 894	15 172 736
Årets investering byggnader	2 804 000	544 158
Ingående anskaffningsvärde mark	110 000	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 630 894	15 826 894

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 920 280	-12 578 112
Årets avskrivningar byggnader	-401 598	-342 168
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 321 879	-12 920 280

Utgående redovisat värde

5 309 015 2 906 614

Redovisade värden byggnader

5 199 015 2 796 614

Redovisade värden mark

110 000 110 000

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Lammet 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	47 000 000	16 800 000	63 800 000	59 800 000
Lokaler		393 000	243 000	636 000	693 000
		47 393 000	17 043 000	64 436 000	60 493 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 519 000	8 519 000
varav i eget förvar	-1 354 000	-4 800 000
Summa ställda säkerheter	7 165 000	3 719 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	56 250	0
Årets Investering	367 126	56 250
Utgående värde pågående nyanläggningar	423 376	56 250

Pågående nyanläggningar avser laddplatser och planeras vara januari 2023. Till en total utgift av 0,2 Mkr, efter mottagna bidrag. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 - 25 år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 203	24 170
	24 203	24 170

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring		15 245	14 360
Förutbetalad kabel-TV och bredband		46 492	45 588
Upplupna ränteintäkter		2 783	2 004
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 748	11 668
		72 268	73 619

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-06	500 000	8 200 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-15	350 000	0
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-27	4 000 000	0
			4 850 000	8 200 000

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne		752 946	1 377 481
		752 946	1 377 481

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,26%	2025-11-28	3 625 000	300 000
			3 625 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 325 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **300 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 125 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		433 749	446 203
Uttag		-36 614	-12 454
		397 134	433 749

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt		150	209
Arbetsgivaravgifter		95	132
Övriga kortfristiga skulder		1 137	6 362
		1 382	6 703

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 071	103 611
Upplupna räntekostnader	254	568
Upplupen revision	14 900	14 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	358 642	338 491
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 453	7 680
	485 319	464 450

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emelie Persson

.....
Jesper Paulsson

.....
Oscar Revhult Löqvist

.....
Roland Andersson

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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tackan i Kristianstad, org.nr. 738200-2140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tackan i Kristianstad för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tackan i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Hässeholm

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Bakklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tackan i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:33:19



EMELIE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:26:12



OSCAR REVHULT LÖVQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:04:54



JESPER PAULSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:24:12



CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:40:04



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:23:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tackan i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:39:53



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:23:10





HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB brf Tackan arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB brf Tackan har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Handlar upp gemensam el och fastighetsförsäkring.
- Styrelsen utbildas i grundläggande ekonomi och juridik för bostadsrättsföreningar.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen.
- Brandskyddskontroll av fastigheten en gång i kvartalet.
- Status- och elsäkerhetskontroll genomförs vart tredje år. Dessa kontroller förebygger brand- och vattenskador.
- Föreningen har avtal för filmning av avloppsstammar för förebyggande av stopp och läckage.
- Föreningen har köpt in nyckeltalsrapport för att se till att både kostnader och intäkter ligger på en rimlig nivå.
- Likviditetsbehovet kontrolleras kontinuerligt.

Social hållbarhet

- Välkomnar nya medlemmar via ett informationsmöte med vicevärd/förvaltare.
- Gemensamt årligt evenemang ”Grillkväll”.
- Vid behov vara behjälpliga med bostadsanpassningsstöd.
- Arbetar för jämställd styrelse, lika många kvinnor som män.
- Den vart tredje år återkommande status- och elsäkerhetskontrollen bidrar till styrelsen kan få indikation på sociala problem.
- Ronderingar med vaktbolag vid skolavslutning.

Ekologisk hållbarhet

- I samband med upphandlingen av gemensam el så köps enbart förnybar el.
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen och närvarostyrd.



HSB – där möjligheterna bor

- Källsorterar.
- Återkommande påminnelser till de boende om att sortera rätt. Guider finns uppsatta i miljöhuset.
- Främja biologisk mångfald genom anläggning av vildäng med insektsholkar.
- Årlig skötsel av trädgård genom avtal med HSB:s trädgårdsgrupp. Kemisk ogräsbekämpning undviks.
- Föreningen har nu 17 parkeringsplatser med laddmöjlighet för laddbara fordon.
- Energioptimering genom användning av Ecopilot.
- Årlig kontroll genom avtal av uppvärmning, el- och vattenförbrukning genomförs av HSB Skåne.
- Medlemmarna erbjuds digital information från styrelsen istället för information via papper.
- Föreningen köper endast förnybar el genom avtal via HSB Skåne.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.