



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Tvärskog i Tyringe

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Tvärskog i Tyringe 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 1968 på fastigheterna Brynjan 1 och Morgonstjärnan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Möllerödsgatan 1 A-D, 2 A-F, 3 A-C, 4 A-F, 5 A-C, 6 A-F, 7 A-C, och Riddarevägen 3 A-F, 5 A-F i Tyringe.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	30	2 400
4	13	1 235
	43	3 635

Garage	27
Carportar	6

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-17, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Claes Persson	ordförande	vald till 2023
Hans Sjödin	vice ordförande	vald till 2022
Ann-Louise Nilsson	sekreterare	vald till 2022
Håkan Westberg	styrelseledamot	vald till 2023
Mikael Johansson	ledamot utsedd av HSB Skåne	
Lennart Eklöf	styrelsesuppleant	vald till 2022

Av föreningen vald revisor har varit Pierre Lundin med Birgitta Nordström som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Anja Persson, Siv Fallesen och Eva Rosenberg med Anja Persson som sammankallande.

Under året har Claes Persson och Hans Sjödin varit av föreningen anställda vicevärdar på deltid. *AO*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008

PCB-inventering är utförd år 2008

Radonmätning är utförd år 2011

Föreningen anordnade en grillfest den 24 augusti 2021 för medlemmarna.

Föreningen bjöd medlemmarna på glögg och pepparkaka den 18 december 2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 16 juni 2021 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom att omfogning av tegelväggar behöver göras, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. 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 genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning förråd och garage

Uppsättning av kompletterande belysning på garage

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

Byte fönster utfört år 2002

Byggnation garage utfört år 2011

Byte tappvattenledningar & kulvertar utfört år 2018-2019

De kommande åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

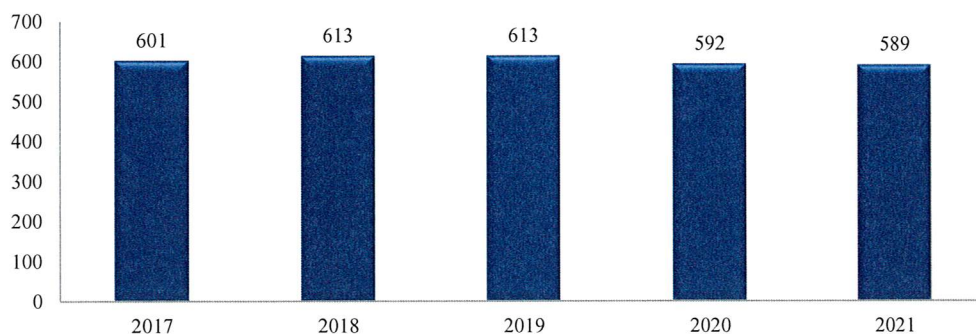
Omfogning tegelfogar *AO*



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 589 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 459 500 kr. Under året har föreningen amorterat 74 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	50
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	52

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 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	2 220	2 191	2 235	2 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	237	279	521
Eget kapital, tkr	6 137	6 043	5 806	5 527
Taxeringsvärde, tkr	16 645	10 542	10 542	10 542
-varav byggnad, tkr	12 130	8 220	8 220	8 220
Soliditet, %	58%	58%	57%	56%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	589	592	613	613
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	952	972	992	1 013
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	16	16	14	3
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	2%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	21%	34%	34%	35%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	50	61	61	24
Sparande/m ² byggnadsyta	79	157	138	182
Energikostnad/m ² byggnadsyta	147	118	145	144

A0

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 000	0	3 978 654	1 644 313	236 635	6 042 603
Balanseras i ny räkning				236 635	-236 635	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			68 000	-68 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-19 175	19 175		0
Årets resultat					94 737	94 737
Belopp vid årets utgång	183 000	0	4 027 479	1 832 124	94 737	6 137 340

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 880 949
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-68 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	19 175
Årets resultat	94 737
Summa till stämmans förfogande	1 926 861

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 926 861
-------------------------	-----------

A0



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 219 808	2 191 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 293	0
Summa rörelseintäkter		2 235 101	2 191 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 698 317	-1 406 793
Underhåll enligt plan	Not 5	-19 175	-111 775
Övriga externa kostnader	Not 6	-50 271	-47 569
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-148 039	-112 062
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-174 277	-223 123
Summa rörelsekostnader		-2 090 079	-1 901 322
Rörelseresultat		145 022	289 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 215	6 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 500	-59 762
Summa finansiella poster		-50 285	-53 354
Årets resultat		94 737	236 635

Ad

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	8 122 058	8 296 335
	<u>8 122 058</u>	<u>8 296 335</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****8 122 558** **8 296 835****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

137 0

Avräkningskonto HSB

4 961 849

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11	8 659	1 393
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	27 301	34 141
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*41 058 36 383*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	1 800 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

*Summa kortfristiga placeringar*1 800 000 1 500 000*Kassa och bank*

Kassa

116 0

Bank

Not 14	531 443	606 969
--------	---------	---------

*Summa kassa och bank*531 559 606 969**Summa omsättningstillgångar****2 372 617** **2 143 352****Summa tillgångar****10 495 174** **10 440 187**

A0

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

Medlemsinsatser	183 000	183 000
Fond för yttre underhåll	4 027 479	3 978 654
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 210 479</u>	<u>4 161 654</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 832 124	1 644 313
Årets resultat	94 737	236 635
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 926 861</u>	<u>1 880 949</u>

Summa eget kapital**6 137 340** **6 042 603****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 385 500	3 459 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 385 500</u>	<u>3 459 500</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		74 000	74 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	387 235	364 565
Leverantörsskulder		141 878	203 108
Aktuell skatteskuld	Not 17	45 283	10 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 423	7 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	317 515	278 664
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>972 334</u>	<u>938 085</u>

Summa skulder**4 357 834** **4 397 585****Summa eget kapital och skulder****10 495 174** **10 440 187**

A0



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	145 022	289 989
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	174 277	223 123
	<u>319 300</u>	<u>513 112</u>
Erhållen ränta	8 128	6 387
Erlagd ränta	-58 500	-59 762
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>268 928</u>	<u>459 737</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-476	5 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 250	103 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>302 701</u>	<u>569 048</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-74 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
Årets kassaflöde	228 701	495 048
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 107 818	1 612 771
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 336 520</u>	<u>2 107 818</u>
	228 701	495 048

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

At

**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:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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	792 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. *AO*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 142 696	2 152 925
	Hysesintäkt garage och bilplatser	69 956	66 516
	Konsumtionsavgift vatten	59 148	27 703
	Avsatt till inre fond	-61 274	-61 274
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 282	5 441
		<u>2 219 808</u>	<u>2 191 311</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	15 293	0
		<u>15 293</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-210 343	-163 789
	El	-35 587	-38 673
	Uppvärmning	-406 740	-296 925
	Vatten	-91 014	-94 030
	Renhållning	-83 502	-82 791
	TV, bredband, iptelefoni	-63 536	-63 507
	Obligatoriska besiktningar	-34 975	0
	Förvaltningskostnader	-600 372	-549 834
	Försäkringar	-36 423	-35 631
	Fastighetsskatt	-124 838	-79 065
	Övriga driftskostnader	-10 988	-2 548
		<u>-1 698 317</u>	<u>-1 406 793</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-111 775
	Underhåll installationer	-19 175	0
		<u>-19 175</u>	<u>-111 775</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 625	-10 862
	Övriga förvaltningskostnader	-2 795	-5 220
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 948	-10 349
	Föreningsverksamhet	0	-1 200
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-360	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
	Stämma och styrelse	-10 643	-6 038
		<u>-50 271</u>	<u>-47 569</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-37 600	-29 800
	Löner för anställda	-11 244	-8 488
	Vicevärdarvode	-42 312	-42 312
	Övriga arvoden	-21 385	-2 544
	Övriga personalkostnader	-3 960	-4 700
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-26 538	-19 218
		<u>-148 039</u>	<u>-112 062</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-174 277	-223 123
		<u>-174 277</u>	<u>-223 123</u>

A0

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Utrangering av värmekulvert har skett under år 2019 med 543 879 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.vär	nedskrivning			2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	2 648 237	-2 131 773	-13 553	1968-2066	502 911
Ursprunglig mark	112 384				112 384
Garage	1 812 136	-724 800	-23 638	2017-2066	1 063 698
Tappvattenledning, kulvert	6 854 331	-274 180	-137 086	2015-2054	6 443 065
Byggnader	11 427 088	-3 130 753	-174 277		8 122 058

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader		11 314 704	11 314 704
Ingående anskaffningsvärde mark		112 384	112 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		11 427 088	11 427 088

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader		-3 130 753	-2 907 630
Årets avskrivningar byggnader		-174 277	-223 123
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 305 030	-3 130 753

Utgående redovisat värde

8 122 058 8 296 335

Redovisade värden byggnader

8 009 674 8 183 951

Redovisade värden mark

112 384 112 384

Fastighetsbeteckning: Brynjan 1 och Morgonstjärnan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1968	12 130 000	4 515 000	16 645 000	10 542 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler		0	0	0	0
		12 130 000	4 515 000	16 645 000	10 542 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 700 000	3 700 000
varav i eget förvar	1 182 000	1 182 000
Summa ställda säkerheter	4 882 000	4 882 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	8 659	1 393
	8 659	1 393

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	8 994
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	5 981
Upplupna ränteintäkter	672	585
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 629	18 581
	27 301	34 141

AC



Not 13 Kortfristiga placeringar			2021-12-31	2020-12-31
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-02	1 800 000	1 500 000
			<u>1 800 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 14 Bank				
Sparbanken Skåne			531 443	606 969
			<u>531 443</u>	<u>606 969</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,29%	2024-11-10	3 459 500	74 000
			<u>3 459 500</u>	<u>74 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 385 500

Nästa års amortering av långfristig skuld 74 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 74 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,29%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 296 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 089 500

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

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	364 565	350 182
Avsättning	61 274	61 274
Uttag	-38 604	-46 891
	<u>387 235</u>	<u>364 565</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	45 283	10 400
	<u>45 283</u>	<u>10 400</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

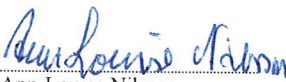
Mervärdeskatt	750	1 600
Personalens källskatt	3 894	3 067
Arbetsgivaravgifter	1 779	1 498
Övriga kortfristiga skulder	0	1 183
	<u>6 423</u>	<u>7 348</u>

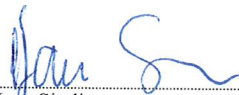
AO

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 554	57 423
	Upplupen revision	10 000	10 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 372	176 801
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 589	34 440
		317 515	278 664

Tyringe 7,3 2022


Claes Persson

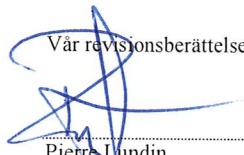

Ann-Louise Nilsson



Hans Sjödin


Håkan Westberg


Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-07


Pierre Lundin
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvärskog i Tyringe, org.nr. 737000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvärskog i Tyringe 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

A7

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 Tvärskog i Tyringe 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 trygghande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tyringe den 7/3-2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pierre Lundin
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.