



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Närheten i Tingsryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# 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.

## SOLIDITET

*Soliditet* - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Närheten i Tingsryd med säte i Tingsryd org.nr. 716403-8296 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag 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 bildades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Närheten 2	1990
<b>Totalt 1 objekt</b>	

I Tingsryd kommun. Fastigheten Tingsryd Närheten 2 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2616
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>2616</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 18 st 3 rok, 9 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunvor Barrdahl	Ordförande	2020-06-24	
Per Anders Persson	Ledamot	2020-06-24	
Bertil Qvicklund	Ledamot	2019-06-13	
Karl Olofsson	Ledamot	2018-06-28	
Aster Boberg Menghestu	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2018-11-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunvor Barrdahl, Carl Olofsson och Per-Anders Persson.



Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunvor Barrdahl, Bertil Qvicklund, Karl Olofsson.

Firman tecknas två i förening enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Eva Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kaj Fransson (ordförande) och Jonny Petersson, valda vid föreningsstämman.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. På stämman deltog 14 medlemmar genom poströstning.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2021-09-08.

Föreningen har påbörjat ett underhållsarbete som innefattar fasadmålning, taköversyn och översyn och byte av garageträsklar vid behov. Ca 15 garageträsklar kommer att bytas. Underhållsarbetet beräknas vara genomfört under juli 2022.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2008-2009	Fasadmålning
2010	Ventilationsfläktar med värmeåtervinning
2014	Nya garageportar
2017	Installation av bredband
2020	Energideklaration och OVK

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

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

Renovering av fasad och översyn av tak, påbörjades i april 2021.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	348	342	311	341	283
Skuldsättning, kr/kvm	3 234	3 249	3 440	3 655	3 751
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	45	45	40	42	42
Driftskostnad, kr/kvm	200	169	128	141	149
Årsavgifter, kr/kvm	608	608	608	608	608
Totala intäkter, kr/kvm	645	643	646	641	644
Nettoomsättning, tkr	1 688	1 682	1 690	1 677	1 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	557	597	500	579	429
Soliditet, %	45	44	41	37	33

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 124 986	0	0	2 124 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 221 021	0	346 529	2 567 550
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 346 007</b>	<b>0</b>	<b>346 529</b>	<b>4 692 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 015 829	597 200	-346 529	2 266 500
Årets resultat, kr	597 200	-597 200	556 723	556 723
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 613 029</b>	<b>0</b>	<b>210 194</b>	<b>2 823 223</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 959 036</b>	<b>0</b>	<b>556 723</b>	<b>7 515 759</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 415 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 471 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	2 613 029
Årets resultat, kr	556 723
Reservation till underhållsfond, kr	-415 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 471
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 823 223</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 823 223</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 687 805	1 682 452
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 687 805</b>	<b>1 682 452</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-524 340	-440 830
Underhåll enligt plan	Not 4	-68 471	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 816	-120 642
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 310	-67 180
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-285 288	-312 214
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 044 226</b>	<b>-940 867</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>643 579</b>	<b>741 585</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 872	1 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 728	-145 646
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-86 856</b>	<b>-144 385</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>556 723</b>	<b>597 200</b>



**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 473 811	12 735 099
Inventarier och installationer	Not 9	360 000	384 000
Pågående fasadmålning	Not 10	776 675	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 610 486</b>	<b>13 119 099</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 610 986</b>	<b>13 119 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4	0
Avräkningskonto HSB		2 474 543	1 851 156
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 902	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	72 276	56 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 553 725</b>	<b>1 907 841</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	600 000	700 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>600 000</b>	<b>700 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 203	3 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 203</b>	<b>3 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 156 928</b>	<b>2 611 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 767 914</b>	<b>15 730 643</b>

**BALANSRÄKNING**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 124 986	2 124 986
Fond för yttre underhåll	2 567 550	2 221 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 692 536</b>	<b>4 346 007</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 266 500	2 015 829
Årets resultat	556 723	597 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 823 223</b>	<b>2 613 029</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 515 759</b>	<b>6 959 036</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 420 000	8 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 420 000</b>	<b>8 500 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 040 000	0
Leverantörsskulder	593 673	78 216
Aktuell skatteskuld	Not 16 14 629	5 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 511	511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 183 342	187 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 832 155</b>	<b>271 607</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 252 155</b>	<b>8 771 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 767 914</b>	<b>15 730 643</b>

## 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: 25 - 120 år 2021 med 0,94 %

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	944 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 589 268	1 589 268
Konsumtionsavgift vatten	98 058	83 366
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	473	7 562
Övriga primära intäkter och ersättningar	6	2 256
	<b>1 687 805</b>	<b>1 682 452</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-124 672	-70 131
El	-26 324	-20 060
Vatten	-90 398	-97 905
Renhållning	-46 948	-46 998
Obligatoriska besiktningar	0	-35 638
Serviceavtal	-62 213	-60 840
Förvaltningskostnader	-16 633	-1 078
Försäkringar	-45 054	-42 504
Fastighetsskatt	-106 075	-64 882
Övriga driftskostnader	-6 025	-795
	<b>-524 340</b>	<b>-440 830</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-37 846	0
Underhåll tak	-30 625	0
	<b>-68 471</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-8 000	-9 679
Övriga förvaltningskostnader	-85 269	-87 423
Kostnader överlåtelse och panter	-1 666	-7 549
Föreningsverksamhet	-1 201	247
Kontorsutrustning och -material	-50	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 365	0
Förbrukningsinventarier	-6 660	-850
Medlemsavgifter HSB	-15 485	-15 389
Stämma och styrelse	-1 120	0
	<b>-120 816</b>	<b>-120 642</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-19 078	-34 400
Vicevärdsarvode	-20 000	-15 000
Övriga arvoden	0	-2 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-4 732	-14 280
	<b>-45 310</b>	<b>-67 180</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-274 751	-274 751
Byggnad för hög avskrivning 2020	13 463	-13 463
Installationer och inventarier	-24 000	-24 000
	<b>-285 288</b>	<b>-312 214</b>

	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 819 063	27 819 063			
Ingående anskaffningsvärde mark	656 100	656 100			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 475 163</b>	<b>28 475 163</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 598 930	-6 310 716			
Årets avskrivningar byggnader	-261 288	-288 214			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 860 218</b>	<b>-6 598 930</b>			
Nedskrivning byggnader	-9 141 134	-9 141 134			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 473 811</b>	<b>12 735 099</b>			
Redovisade värden byggnader	11 817 711	12 078 999			
Redovisade värden mark	656 100	656 100			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Närheten 2					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1990	10 558 000	3 584 000	14 142 000	8 651 000
		<b>10 558 000</b>	<b>3 584 000</b>	<b>14 142 000</b>	<b>8 651 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning				26 041 000	26 041 000
varav i eget förvar				-7 628 000	-7 628 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>18 413 000</b>	<b>18 413 000</b>
<b>Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden Installationer	480 000	480 000			
Utgående anskaffningsvärden	480 000	480 000			
Ingående avskrivningar	-96 000	-72 000			
Årets avskrivningar	-24 000	-24 000			
Utgående avskrivningar	-120 000	-96 000			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>360 000</b>	<b>384 000</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.					
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Årets Investering fasad	776 675	0			
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	6 902	12			

	2021-12-31	2020-12-31
	<u>6 902</u>	<u>12</u>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	47 307	0
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	8 526	10 699
Upplupna ränteintäkter	755	920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>15 688</u>	<u>45 054</u>
	<b>72 276</b>	<b>56 673</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	300 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-03-01	300 000	400 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-06-01	300 000	0
			<b>600 000</b>	<b>700 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,23%	2022-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB		0,81%	2025-12-01	3 460 000	40 000
				<b>8 460 000</b>	<b>40 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 420 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 40 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 000 000  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 040 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,06%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 160 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 260 000  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	14 623	5 132
Slutskatteskuld föregående år	<u>6</u>	<u>10</u>
	<b>14 629</b>	<b>5 142</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	249	249
Arbetsgivaravgifter	<u>262</u>	<u>262</u>
	<b>511</b>	<b>511</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	21 000	36 620
Upplupna sociala avgifter	6 600	11 506
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 607	0
Upplupna räntekostnader	0	2 284
Upplupen revision	9 000	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 135	125 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	2 102
	<b>183 342</b>	<b>187 738</b>

Tingsryd \_\_\_/\_\_\_ 2022

.....  
Gunvor Barrdahl

.....  
Bertil Qvicklund

.....  
Aster Boberg Menghestu

.....  
Karl Olofsson

.....  
Per Anders Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Eva Carlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Närheten i Tingsryd, org.nr. 716403-8296

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Närheten i Tingsryd för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Närheten i Tingsryd för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Tingsryd den / 2022

.....  
Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Eva Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Närheten i Tingsryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNVOR BARRDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:07:33



**PER ANDERS PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 21:35:02



**KARL OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 20:45:26



**ASTER BOBERG MENGHESTU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 14:01:33



**BERTIL QVICKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:45:20



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 16:45:41



**EVA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:28:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Närheten i Tingsryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 16:45:28



**EVA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:26:59

