



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Tor i Barnarp

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.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tor i Barnarp

Org. nr. 716403-1788

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01--2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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.

Föreningen har sitt säte i Jönköping

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1982 på fastigheten Barnarp 9:2 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 40 st radhus med adresserna: Kronhedsvägen 22–66, 72–78, 84–92, 96–110 (endast jämna nummer). Dessutom finns ett kvartershus.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	2	rok	264	m ²
		16	st	3	rok	1 288	m ²
		20	st	4	rok	2 060	m ²
		40	st			3 612	m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	40	st				
	Hyresrätt	40	st				
		80	st				
Totalt		120	st			3 612	m ²

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

- Byte av cirkulationspump (2020)
- Byte av garagebelysning (2019)
- Inglasade altaner (2018)
- Takbyte (2017)
- Fönsterbyte (2017)
- Dörrbyte (2017)
- Byte av garageportar (2015).
- Bredning av parkeringsplatser (2015).
- Ny skyltning av området (2015).
- Renovering av bastu (2014).
- Byte av 2 st dörrar till soprummen (2014).
- Ledlampor/rörelsevakt till garagen (2014).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av fasader och insynsskydd
- Tydligare skyltning till området
- Byte av bord och bänkar till innergårdar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Omfogning/reparation av tegelfasad (2022)
- Byte av takplåt på garage och soprum (2022)
- Byte ventilationsaggregat
- Installation av Elstolpar/Laddboxar till fordon
- Byte av klätterställning/rutschbana
- Omläggning asfalt

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2021-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 672 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Fiber-anlutningar, Telia

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 10 (13) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 65 (64) medlemmar varav 41 (41) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en röstberättigad medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Oskar Nyqvist	Ordförande
Fanny Nordin	Ledamot
Frank Pettersson	Ledamot
Ercan Oguz	Ledamot
Mattias Tokic	Ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fanny Nordin, Oskar Nyqvist och Ercan Oguz.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Oskar Nyqvist och Ercan Oguz, två i förening.

Vicevärd har varit Frank Pettersson.

Revisor har varit Amanda Bergman, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har beslutat att låta Styrelsen utse en representant på HSB Götas stämma i Jönköping.

Valberedning har inte utsetts.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 500	2 426	2 436	2 432	2 455
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 539	84	134	-439	357
Soliditet, %	1%	7%	6%	6%	9%
Balansomslutning, tkr	27 050	28 530	28 801	28 912	23 484
Eget kapital, tkr	354	1 894	1 809	1 676	2 115
Taxeringsvärde, tkr	42 244	30 504	30 504	30 504	21 192
- varav byggnad, tkr	28 764	20 904	20 904	20 904	13 992
Underhållsfond tkr	17	1 267	1 118	882	809
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	633	633	633	633
Bankskuld kr/m ²	7 189	7 257	7 257	7 342	5 797
Räntekostnader kr/m ²	92	99	100	78	93
Belåningsgrad, % (Bankskuld/taxvärde)	61%	86%	87%	98%	98%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	647 200	0	1 266 993	-104 959	84 416
Resultatdisp stäm.beslut-20				84 416	-84 416
				-20 543	
Avsättn. Enl plan yttre underhåll-21			214 000	-214 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-21			-1 464 486	1 464 486	
Årets resultat					-1 539 285
Belopp vid årets slut	647 200	0	16 507	1 229 943	-1 539 285

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 229 943
Årets resultat	<u>-1 539 285</u>
Till stämmans förfogande	-309 342

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-309 342</u>
	-309 342

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 16 507 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 499 512	2 426 303
Summa rörelsens intäkter		2 499 512	2 426 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 293 700	-943 463
Periodiskt underhåll		-1 464 486	-120 672
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 367	-27 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-109 501	-83 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-818 067	-813 449
Summa rörelsens kostnader		-3 709 120	-1 988 515
Rörelseresultat		-1 209 609	437 787
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 756	2 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 433	-356 193
Summa finansiella poster		-329 677	-353 372
Årets resultat		-1 539 285	84 416
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 539 285	84 416
Reservering till fond för yttre underhåll		-214 000	-270 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 464 486	120 672
Resultat efter fondförändring		-288 799	-64 912

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

Byggnader

Not 11 Not 6 23 389 869 24 203 318

Mark

1 620 725 1 620 725

Inventarier, verktyg och installationer

Not 7 41 569 0

25 052 163 25 824 043

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

25 052 663 25 824 543

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 190 0

Avräkningskonto HSB Göta

1 463 495 2 200 920

Övriga fordringar

Not 9 822 2 723

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 145 762 165 822

1 611 268 2 369 465

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bankkonton

385 680 336 365

385 680 336 365

Summa omsättningstillgångar

1 996 948 2 705 830

Summa tillgångar**27 049 611 28 530 373**

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

Medlemsinsatser

647 200

647 200

Fond för yttre underhåll

16 507

1 266 993

663 707

1 914 193

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 229 943

-104 959

Årets resultat

-1 539 285

84 416

-309 342

-20 543

Summa eget kapital

354 365

1 893 650

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

12 953 573

16 315 925

12 953 573

16 315 925

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

13 013 425

9 896 073

Leverantörsskulder

391 002

192 921

Skatteskulder

31 193

0

Fond för inre underhåll

12 017

12 017

Övriga skulder

Not 12

27 921

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

266 115

219 787

13 741 673

10 320 798

Summa skulder

26 695 246

26 636 723

Summa eget kapital och skulder**27 049 611****28 530 373**

Noter

**2021-01-01
2021-12-31**

**2020-01-01
2020-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader
Inventarier

%
2,7
10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift är beräknat på 0,75% av underlaget för fastighetsavgift som är 41 868 544.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 146 165 kr (14 146 165 kr).

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 355 264	2 286 864
Hyror	1 680	2 500
Övriga intäkter	142 568	136 939
	2 499 512	2 426 303
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	149 012	99 979
Reparationer	255 286	110 147
El	30 796	32 452
Vatten	141 693	111 502
Sophämtning	89 062	86 676
Kabel-TV, internet	126 345	126 436
Fastighetsförsäkring	69 267	68 384
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	314 014	228 780
Förvaltningsarvoden	66 326	63 852
Övriga driftskostnader	51 899	15 255
	1 293 700	943 463
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	5 867	9 875
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	23 367	27 375
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	69 900	51 000
Vicevärdsarvode	5 000	10 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	6 900	1 600
Sociala kostnader	25 701	18 956
	109 501	83 556
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	813 449	813 449
Inventarier	4 618	0
	818 067	813 449

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 398 473	30 398 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 398 473	30 398 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 195 155	-5 381 706
Årets avskrivningar	-813 449	-813 449
Utgående avskrivningar	-7 008 604	-6 195 155
Utgående bokfört värde	23 389 869	24 203 318
Taxeringsvärde för Jönköping Barnarp 9:2		
Byggnad - bostäder	28 764 000	20 904 000
	28 764 000	20 904 000
Mark - bostäder	13 480 000	9 600 000
Mark - lokaler	13 480 000	9 600 000
Taxeringsvärde totalt	42 244 000	30 504 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	39 262	39 262
Årets investeringar	46 187	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 449	39 262
Ingående avskrivningar	-39 262	-39 262
Årets avskrivningar	-4 618	0
Utgående avskrivningar	-43 880	-39 262
Bokfört värde	41 569	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	1 901
Skattekonto	822	822
	822	2 723
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 762	165 822
	145 762	165 822

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
	SBAB	52875137	1,09%	2022-08-09	2 862 175	2 862 175	
	SBAB	10102162	0,91%	2026-09-25	9 651 073	75 000	
	SBAB	27475248	1,48%	2022-01-12	3 800 000	3 800 000	
	SBAB	27678114	1,48%	2022-03-08	3 810 000	3 810 000	
	SBAB	28830424	1,46%	2022-03-08	2 431 250	2 431 250	
	SBAB	29115338	0,94%	2025-05-09	3 412 500	35 000	
					25 966 998	13 013 425	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 953 573	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 616 998	
	Kortfristig del av långfristig skuld					13 013 425	9 896 073
	Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.						
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 270 000 kr						
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					26 886 000	26 886 000
Not 12	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				13 500	0	
	Arbetsgivaravgifter				14 421	0	
					27 921	0	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				31 875	14 182	
	Övriga upplupna kostnader				31 343	15 206	
	Förutbetalda hyror och avgifter				202 897	190 399	
					266 115	219 787	

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Barnarp

Oskar Nyqvist

Ercan Oguz

Fanny Nordin

Frank Pettersson

Mattias Tokic

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

Amanda Bergman
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Barnarp, org.nr. 716403-1788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor i Barnarp 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Amanda Bergman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

OSKAR NYQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 09:49:56



FANNY NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 14:13:16



FRANK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 07:20:55



ERCAN OGUZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 09:45:12



MATTIAS TOKIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-24 kl. 19:55:05



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 16:09:54



AMANDA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 19:19:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 16:10:02



AMANDA BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 19:24:31

