



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Centrum i Tyringe

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Centrum i Tyringe med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattumannen 4	1946-01-01	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	270
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	460
Totalt 12 objekt		730

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Monica Lindholm	Ordförande	2022-04-29
Mats Rudolf	Ledamot	2021-05-24
Soraya Hassan Ali	Ledamot	2021-02-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Rudolf och Soraya Hassan Ali.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Monica Lindholm, Mats Rudolf och Soraya Hassan Ali.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Monica Lindholm (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.
Föreningen har även beslutat om en höjning med 3% fr.o.m 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Fasadrenovering och balkongtvätt
2021	Relining av köksstammar
2019	Relining av en avloppsstamm
2019	Renovering lokal nr 2
2016	Renovering lokal
2006	Byte fönster
2003	Byte kallvattenledningar
2003	Installation av fjärrvärme

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

Årtal	Ändamål
2023	Relining av resterande stammar samt elbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 8 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 8.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	90	150	152	-47	37
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	222	202	195	211	216
Driftskostnad, kr/kvm	615	541	501	663	595
Årsavgifter, kr/kvm	904	895	887	869	852
Totala intäkter, kr/kvm	768	760	727	687	741
Nettoomsättning, tkr	557	543	527	501	540
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	82	101	-95	-18
Soliditet, %	76	80	81	70	76

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 720	0	0	12 720
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	673 934	0	14 000	687 934
S:a bundet eget kapital, kr	686 654	0	14 000	700 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	117 535	81 730	-14 000	185 265
Årets resultat, kr	81 730	-81 730	33 326	33 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	199 265	0	19 326	218 591
S:a eget kapital, kr	885 919	0	33 326	919 245

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	199 265
Årets resultat, kr	33 326
Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	218 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	218 591

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



RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	557 130	542 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 559	12 342
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		560 689	555 005
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-448 705	-394 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 991	-13 818
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-21 095	-35 810
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-27 873	-27 873
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-525 664	-472 446
RÖRELSERESULTAT		35 025	82 559
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		367	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 066	-1 304
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 699	-830
ÅRETS RESULTAT		33 326	81 730



BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	607 128	635 001
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		607 128	635 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		607 628	635 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 895	6 000
Kundfordringar		79 419	120 749
Avräkningskonto HSB		1 517	1 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 276	18 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 456	3 354
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		103 563	150 112
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	493 847	323 748
<i>Summa kassa och bank</i>		493 847	323 748
Summa omsättningstillgångar		597 410	473 860
SUMMA TILLGÅNGAR		1 205 038	1 109 361

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12 720	12 720	
Fond för yttre underhåll	687 934	673 934	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>700 654</u>	<u>686 654</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	185 265	117 535	
Årets resultat	33 326	81 730	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>218 591</u>	<u>199 265</u>	
Summa eget kapital	<u>919 245</u>	<u>885 918</u>	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 13	48 103	48 103
Leverantörsskulder		169 147	16 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	68 544	158 798
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>285 793</u>	<u>223 443</u>
Summa skulder		<u>285 793</u>	<u>223 443</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>1 205 038</u>	<u>1 109 361</u>	



KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	35 025	82 559
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	27 873	27 873
	<u>62 899</u>	<u>110 432</u>
Erhållen ränta	367	588
Erlagd ränta	-2 066	-1 304
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>61 199</u>	<u>109 717</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 549	-48 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	62 350	34 725
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>170 099</u>	<u>96 331</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-330 338
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-330 338</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	170 099	-234 006
Likvida medel vid årets början	325 265	559 271
Likvida medel vid årets slut	495 364	325 265
	<u>170 099</u>	<u>-234 006</u>

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	416 004	411 888
Hysesintäkt lokaler	138 227	136 775
Hysesrabatter	0	-6 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 899	0
	<u>557 130</u>	<u>542 663</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	3 559	12 342
	<u>3 559</u>	<u>12 342</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 054	-20 918
El	-40 232	-26 966
Uppvärmning	-84 352	-89 566
Vatten	-37 838	-30 677
Renhållning	-13 697	-13 726
TV, bredband, iptelefoni	-7 012	-6 963
Förvaltningskostnader	-175 120	-189 538
Försäkringar	-6 710	-6 379
Fastighetsskatt	-11 159	-9 923
Övriga driftskostnader	-6 531	-288
	<u>-448 705</u>	<u>-394 944</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 480	-9 270
Övriga förvaltningskostnader	-11 313	-999
Kostnader överlåtelse och panter	-2 909	-150
Medlemsavgifter HSB	-3 400	-3 400
Stämma och styrelse	-889	0
	<u>-27 991</u>	<u>-13 818</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-13 300	-21 700
Övriga personalkostnader	-600	-3 700
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-5 195	-8 410
	<u>-21 095</u>	<u>-35 810</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-27 873	-27 873
	<u>-27 873</u>	<u>-27 873</u>

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 403 956	1 073 618			
Årets investering byggnader	0	330 338			
Ingående anskaffningsvärde mark	11 000	11 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 414 956	1 414 956			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-779 954	-752 081			
Årets avskrivningar byggnader	-27 873	-27 873			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-807 827	-779 954			
Utgående redovisat värde	607 128	635 001			
Redovisade värden byggnader	596 128	624 001			
Redovisade värden mark	11 000	11 000			
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1 733 000	460 000	2 193 000	1 621 000
Lokaler		350 000	108 000	458 000	506 000
		2 083 000	568 000	2 651 000	2 127 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				412 000	412 000
Summa ställda säkerheter				412 000	412 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	13 200	13 180			
Övrig skattefordran	4 076	5 312			
	17 276	18 492			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	1 703	1 601			
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	1 753			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 753	0			
	3 456	3 354			
Not 12 BANK					
Sparbanken Skåne	493 847	323 748			
	493 847	323 748			
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	48 103	48 103			
	48 103	48 103			

2022-12-31

2021-12-31

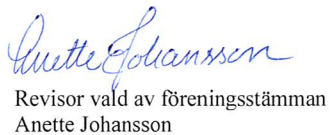
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	7 982	83 216
Upplupen revision	9 500	9 270
Förutbetalda årsavgifter och hyror	39 062	32 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	34 212
	<u>68 544</u>	<u>158 798</u>

Tyringe 24/2 2023


Mats Rudolf
Monica Lindholm
Soraya Hassan Ali

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 - 03-30


Revisor vald av föreningsstämman
Anette Johansson
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Tyringe, org.nr. 737000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Tyringe för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Centrum i Tyringe för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm den 30/3-2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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