



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Tjärnparken i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tjärnparken i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2408 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hovrätten 4		1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	176
24	lokaler (hyresrätt)	1023
2	garageplatser	0
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5512
74	p-platser	0
Totalt 205 objekt		6711

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 69 st 2 rok, 13 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Patrik Burelid	Ordförande	
Mimmi Flobecker	Ledamot	
Sven-Åke Westman	Ledamot	
Johan Lilja	Ledamot	
Mattias Nord	Ledamot utsedd av HSB	
Sandra Hallgren	Ledamot	2022-10-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mimmi Flobecker.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mimmi Flobecker, Patrik Burelid, Johan Lilja, Sandra Hallgren två i förening.

Revisorer har varit: Johan Falk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jenny Forslin och Urban Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

-Renovering av källargolv samt byte av avloppsrör Åkersviksgatan 9A.

-Ny asfalt och dagvattenbrun med tillhörande dagvattenledningar vid garage Åkersviksgatan 9A

-Byte av avloppsrör i källare Storgatan 45.

-Statusbesiktning av balkonger.

Under de 7 senast åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

-2016 Renovering av gym och portbelysning.

-2017 Dränering/markarbete Storgatan 45 och renovering av hyreslokaler.

-2018 Ombyggnation av parkering på innergården.

-2019 Radonmätningar utförd med åtgärder.

-2020 Dränering/Markarbete och asfaltering Storgatan 45 (Portalen).

-2021 Genomgång och dokumentering av dagvattenledningar.

-2022 Renovering av källargolv samt byte av avloppsrör Åkersviksgatan 9A, Ny asfalt och dagvattenbrun med tillhörande dagvattenledningar vid garage Åkersviksgatan 9A, Statusbesiktning av balkonger.

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

- 2023 Nytt låssystem med taggfunktion.
- 20.. Förbättringsåtgärder av balkonger och fasad.
- 20.. Laddstationer för elbilar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	271	194	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	617	667	717	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	247	232	232	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	498	453	507	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	798	798	798	796	780
Totala intäkter, kr/kvm	805	813	808	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 404	5 454	5 417	5 336	5 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	658	1 427	834	871	832
Soliditet, %	69	67	62	59	54

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 228	0	0	121 228
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 258 541	0	0	1 258 541
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 821 921	0	-26 462	4 795 458
S:a bundet eget kapital, kr	6 201 690	0	-26 462	6 175 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 221 904	1 427 427	26 462	5 675 793
Årets resultat, kr	1 427 427	-1 427 427	658 318	658 318
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 649 331	0	684 780	6 334 111
S:a eget kapital, kr	11 851 021	0	658 318	12 509 338

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 351 462 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	5 649 331
Årets resultat, kr	658 318
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	351 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 334 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 334 111

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	5 404 468	5 454 332
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 404 468	5 454 332
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 342 925	-3 038 831
Underhåll enligt plan	Not 4	-351 463	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 703	-439 970
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-196 378	-132 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-389 572	-388 628
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 751 041	-3 999 565
RÖRELSERESULTAT		653 428	1 454 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 682	16 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 591	-43 013
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	-500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		4 891	-27 340
ÅRETS RESULTAT		658 318	1 427 427

CA

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 117 905	9 507 477
Pågående nyanläggningar	Not 10	547 848	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 665 753</u>	<u>9 507 477</u>
 Summa anläggningstillgångar		 <u>9 665 753</u>	 <u>9 507 477</u>
 Omsättningstillgångar			
Bostadsrätt i lager		25 275	25 275
 <i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		270	1 199
Avräkningskonto HSB		1 807 065	2 261 661
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	199 439	187 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	348 071	328 315
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 354 844</u>	<u>2 779 064</u>
 <i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	6 200 121	5 259 244
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>6 200 121</u>	<u>5 259 244</u>
 Summa omsättningstillgångar		 <u>8 580 240</u>	 <u>8 063 583</u>
 SUMMA TILLGÅNGAR		 <u>18 245 994</u>	 <u>17 571 060</u>

CA

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 228	121 228
Upplåtelseavgifter		1 258 541	1 258 541
Fond för yttre underhåll		4 795 458	4 821 921
Summa bundet eget kapital		6 175 227	6 201 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 675 793	4 221 904
Årets resultat		658 318	1 427 427
Summa fritt eget kapital		6 334 112	5 649 331
Summa eget kapital		12 509 339	11 851 021
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 891 072	4 138 605
Summa långfristiga skulder		2 891 072	4 138 605
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 247 533	339 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	397 213	405 051
Leverantörsskulder		257 086	201 712
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 764	15 366
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 559	8 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	916 428	612 131
Summa kortfristiga skulder		2 845 582	1 581 434
Summa skulder		5 736 654	5 720 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 245 994	17 571 060

CA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

CA

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 432 500	4 432 500
Årsavgifter lokaler	105 444	105 444
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	-12
Årsavgiftsbortfall lokaler	-4	0
Hysesintäkt lokaler	455 799	498 531
Hysesintäkt garage och bilplatser	234 390	234 385
Hysesrabatter	-3 053	0
Konsumtionsavgift el	153 458	156 891
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 880	26 162
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 055	431
	5 404 468	5 454 332
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-454 859	-343 594
Sotning	0	-2 466
El	-294 545	-240 741
Uppvärmning	-1 019 004	-1 029 673
Vatten	-343 643	-287 498
Renhållning	-149 816	-142 662
TV, bredband, iptelefoni	-162 660	-163 309
Obligatoriska besiktningar	0	-2 774
Serviceavtal	-5 701	-3 407
Förvaltningskostnader	-551 307	-512 064
Försäkringar	-121 018	-115 359
Fastighetsskatt	-205 950	-184 650
Övriga driftskostnader	-34 422	-10 633
	-3 342 925	-3 038 831
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll målning	-110 563	0
Underhåll mark	-240 900	0
	-351 463	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 425	-12 825
Övriga förvaltningskostnader	-333 618	-314 705
Kostnader överlåtelse och panter	-24 362	-26 875
Föreningsverksamhet	0	-12 452
Konsulter	-61 799	-37 613
Medlemsavgifter HSB	-39 500	-35 500
	-470 703	-439 970
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-147 943	-96 545
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-44 435	-31 591
	-196 378	-132 136
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-313 650	-312 707
Markanläggningar	-75 921	-75 921
	-389 572	-388 628
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter SEB	-200	-200
Aviavgifter Stadshypotek	0	-300
	-200	-500

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 514 650	17 373 151
Årets investering byggnader: ventilation i lokal	0	141 499
Ingående anskaffningsvärde mark	112 175	112 175
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 518 429	1 518 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 145 254	19 145 254

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 403 686	-9 090 979
Årets avskrivningar byggnader	-313 650	-312 707
Ingående avskrivningar markanläggningar	-234 091	-158 170
Årets avskrivningar markanläggningar	-75 921	-75 921
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 027 349	-9 637 777

Utgående redovisat värde

9 117 905

9 507 477

Redovisade värden byggnader	7 797 314	8 110 964
Redovisade värden mark	112 175	112 175
Redovisade värden markanläggningar	1 208 416	1 284 338

Fastighetsbeteckning: Hovrätten 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1944	15 600 000	40 000 000	55 600 000	46 000 000
Lokaler		1 725 000	3 680 000	5 405 000	4 665 000
		17 325 000	43 680 000	61 005 000	50 665 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	12 471 000	12 417 000
varav i eget förvar	-3 000 000	-3 000 000
Summa ställda säkerheter	9 471 000	9 417 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, källargolv	547 848	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	547 848	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	189 615	176 061
Övrig skattefordran	9 824	1 228
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 600
	199 439	187 889

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	132 080	121 018
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 435	13 047
Förutbetalad HSB	201 556	194 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	348 071	328 315

CA

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 BANK

SBAB

6 200 121

5 259 244

6 200 121**5 259 244****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		0,88%	2025-12-28	3 041 072	150 000
Stadshypotek		0,78%	2023-03-01	707 872	707 872
Stadshypotek		0,72%	2023-04-30	389 661	138 000
				4 138 605	995 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 891 072

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 097 536

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 247 536

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 152 000

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

405 051

429 806

Uttag

-7 838

-24 755

397 213**405 051****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

19 764

0

Slutskatteskuld föregående år

0

15 366

19 764**15 366****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Arbetsgivaravgifter

0

0

Övriga kortfristiga skulder

7 559

8 175

7 559**8 175****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen snöröjning

11 817

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

230 510

187 632

Upplupna räntekostnader

954

1 146

Upplupen revision

13 000

12 700

Upplupen kostnad åtgärder garageuppfart

240 900

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

419 247

409 644

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

1 009

916 428**612 131**

CA

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johan Lilja.....
Mattias Nord.....
Mimmi Flobecker.....
Patrik Burelid.....
Sven-Åke Westman

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

.....
Johan Falk

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

CA



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjörnparken i Sundsvall, org.nr. 789200-2408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjörnparken i Sundsvall 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 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. Revisörernas 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 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 Tjärnparken i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Falk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Tjärnparken i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK BURELID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 14:35:55



SVEN-ÅKE WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 12:00:40



MATTIAS NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:49:57



MIMMI FLOBECKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:47:55



JOHAN LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:46:55



JOHAN FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:24:40



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 13:22:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Tjärnparken i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN FALK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 18:26:29



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 13:20:17



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 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 stadgama 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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