



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Tunadal i Köping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunadal i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-07.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Tunadal 5 i Köping som byggdes år 1984. På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans två trapphus med adresserna Tunadalsgatan 10 A – B.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st	2 rok	68,5 m ²
5 st	2½ rok	81,0 m ²
12 st	3 rok	78,5, 82,0 m ²
4 st	4 rok	97,0 m ²

Lägenhetsyta: 2639,5 m²

Inom föreningen finns 34 p-platser som föreningen hyr av D. Carnegie & Co.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-07-14

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen samt HSB MälarDalarna.

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

Åtgärd	År
Uteplats/utemiljö	2011
Undercentral	2014
Hissar	2016

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (42) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 1 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Sven-Olov Gustafsson	ordförande
Margareta Kejroth	sekreterare
Roger Ellvin	ledamot
Bernt Hedlund	ledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Mona Gustafsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olov Gustafsson, Roger Ellvin samt Mona Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Olov Gustafsson, Margareta Kejroth, Magnus Andersson och Roger Ellvin två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Sven-Olov Pettersson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Hans From och Örjan Andersson med Hans From som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Sven-Olov Gustafsson har varit ombud vid HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Margareta Kejroth som suppleant.

Vicevärd

Styrelsen och HSB Mälardalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20 i föreningslokalen. På stämman deltog 11 st medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen totalrenoverat tvättstugan och även bytt ut alla maskiner. Även en OVK har utförts.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 83 000 kr.

De kommande åren kommer föreningen följa underhållsplanen. Samtliga större investeringar har genomförts.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 899 039 kr. Under året har föreningen amorterat 277 688 kr.

Inför år 2022 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen beslutade även om oförändrade avgifter inför år 2023. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 678 kr/m².

Under 2023 ska ett lån omsättas, 2023-09-01, med en ränta på 1,3 %. Föreningen har en specialinlåning på 1 000 000 kr som löper till 2023-10-07 ränta 1,05 %.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har en stabil ekonomi och avgifterna har varit oförändrade under många år. Då räntor och andra driftkostnader ökar kommer vi börja höja våra avgifter de kommande åren.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har under året erhållit info om underhåll och avgifter.

Under året har det hållits en julfest för alla medlemmar.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 827	1 833	1 823	1 818	1 818
Resultat efter finansiella poster tkr	-45	283	97	318	316
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	33%	31%	32%	28%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	678	678	678	678	678
Bankskuld kr/m ²	3 750	3 856	3 953	4 043	4 509
Räntekostnader kr/m ²	52	53	60	66	73
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	55%	73%	75%	77%	89%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	31	31	35	41	38

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	749 999	1 135 223	3 001 770	283 253
Omföring av årets resultat enl årsstämma			283 253	-283 253
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-377 381	377 381	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		83 000	-83 000	
Årets resultat				-44 911
Belopp vid årets slut	749 999	840 842	3 579 403	-44 911

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 285 023
Disponerat ur UH-fonden	377 381
Avsatt till UH-fonden	- 83 000
Årets resultat	<u>- 44 911</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 534 492

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 534 492
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 840 842 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 249 469 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 826 948	1 833 068
Summa rörelseintäkter		1 826 948	1 833 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-945 775	-955 953
Planerat underhåll	Not 4	-377 381	-36 710
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-80 892	-79 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 564	-341 564
Summa rörelsekostnader		-1 745 611	-1 413 335
Rörelseresultat		81 337	419 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 697	4 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-136 945	-140 977
Summa finansiella poster		-126 248	-136 480
Årets resultat		-44 911	283 253
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-83 000	-82 000
Disposition underhållsfond		377 381	36 710
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		294 381	-45 290
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		249 469	237 963

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 12 179 611	12 521 175
Mark	Not 10 500 000	500 000
	<u>12 679 611</u>	<u>13 021 175</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 11 1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>13 679 611</u>	<u>14 021 175</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12 -90	4 860
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 589 472	1 498 713
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 24 061	24 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 211	54 123
	<u>1 673 654</u>	<u>1 581 732</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 673 654</u>	<u>1 581 732</u>
Summa tillgångar	<u>15 353 265</u>	<u>15 602 907</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		749 999	749 999
Underhållsfond		840 842	1 135 223
		<u>1 590 841</u>	<u>1 885 222</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 579 403	3 001 770
Årets resultat		-44 911	283 253
		<u>3 534 492</u>	<u>3 285 023</u>
Summa eget kapital		<u>5 125 334</u>	<u>5 170 245</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 711 351	8 157 314
		<u>7 711 351</u>	<u>8 157 314</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 187 688	2 019 413
Leverantörsskulder		70 652	64 096
Aktuell skatteskuld		4 852	0
Fond för inre underhåll		332	332
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	30 604	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	222 453	191 507
		<u>2 516 581</u>	<u>2 275 348</u>
Summa skulder		<u>10 227 932</u>	<u>10 432 662</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 353 265</u>	<u>15 602 907</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-44 911	283 253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	341 564	341 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	296 653	624 817
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 164	-14 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 958	-18 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	368 447	592 356
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-277 688	-257 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-277 688	-257 030
Årets kassaflöde	90 759	335 326
Likvida medel vid årets början	2 498 713	2 163 387
Likvida medel vid årets slut	2 589 472	2 498 713

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,96 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 112 703 kr. (6 112 703 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 790 196	1 790 196
Hyror, p-platser	34 560	34 560
Övriga intäkter	2 642	11 852
Bruttoomsättning	<u>1 827 398</u>	<u>1 836 608</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-450	-3 420
	1 826 948	1 833 068
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	195 137	179 407
Reparationer	23 423	66 261
El	51 229	48 425
Uppvärmning	204 598	204 556
Vatten	111 584	113 007
Sophämtning	56 078	51 490
Övriga avgifter	76 440	75 326
Förvaltningskostnader	94 427	97 166
Fastighetsavgift	51 646	41 619
Övriga driftskostnader	81 211	78 696
	945 775	955 953
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	377 381	36 710
	377 381	36 710
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 925	35 471
Vicevärdsarvode	32 000	32 000
Revisorsarvode	4 196	4 031
Sociala kostnader	7 771	7 607
	80 892	79 109
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	341 564	341 564
	341 564	341 564
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	10 672	4 497
Ränteintäkter skattekonto	25	0
	10 697	4 497
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	136 945	140 977
	136 945	140 977

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 446 267	17 446 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 446 267	17 446 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 925 092	-4 583 528
Årets avskrivningar	-341 564	-341 564
Utgående avskrivningar	-5 266 656	-4 925 092
Bokfört värde	12 179 611	12 521 175
Taxeringsvärde för Tunadal 5 i Köping. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 800 000	11 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	14 800 000	11 400 000
Mark - bostäder hyreshus	3 133 000	2 473 000
Mark - lokaler	0	0
	3 133 000	2 473 000
Taxeringsvärde totalt	17 933 000	13 873 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Bokfört värde	500 000	500 000
Not 11 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-10-07, ränta 1,05 %	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-90	4 860		
		-90	4 860		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	5 175		
Skattekonto		24 061	18 861		
		24 061	24 036		
Not 14 Eget kapital					
	Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	749 999	1 135 223	3 001 770	283 253	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			283 253	-283 253	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-377 381	377 381		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		83 000	-83 000		
Årets resultat				-44 911	
Belopp vid årets slut	749 999	840 842	3 579 403	-44 911	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	223174	1,30%	2023-09-01	2 030 000	120 000
Stadshypotek AB	226726	1,08%	2024-09-01	3 684 074	37 688
Stadshypotek AB	230235	1,12%	2025-09-30	2 443 240	60 000
Stadshypotek AB	233945	4,22%	2026-09-30	1 741 725	60 000
				9 899 039	277 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 711 351	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 510 599
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 443 000	16 443 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				16 443 000	16 443 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				277 688	277 688
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 910 000	1 741 725
				2 187 688	2 019 413
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 771	0
Källskatt				22 833	0
				30 604	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				157 150	152 693
Upplupna räntekostnader				13 422	9 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				51 881	28 894
				222 453	191 507
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Köping, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Bernt Hedlund

.....
Magnus Andersson

.....
Margareta Kejroth

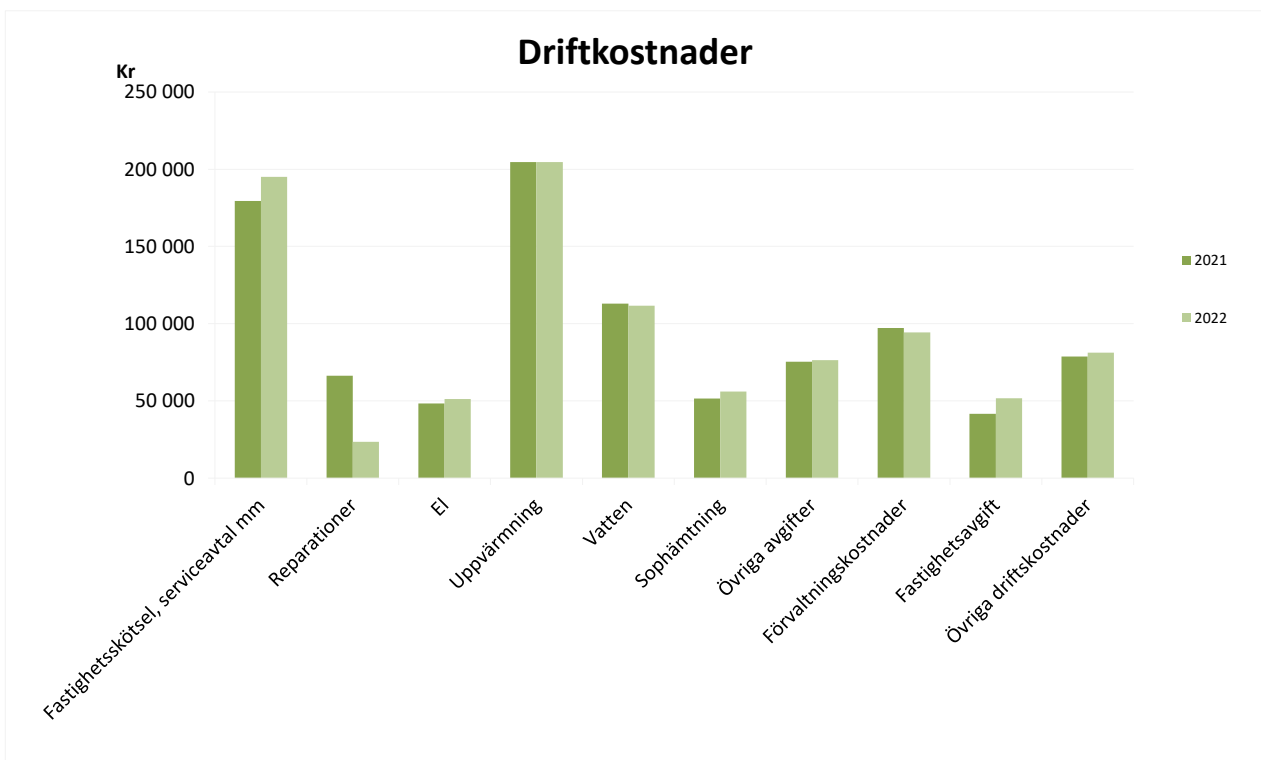
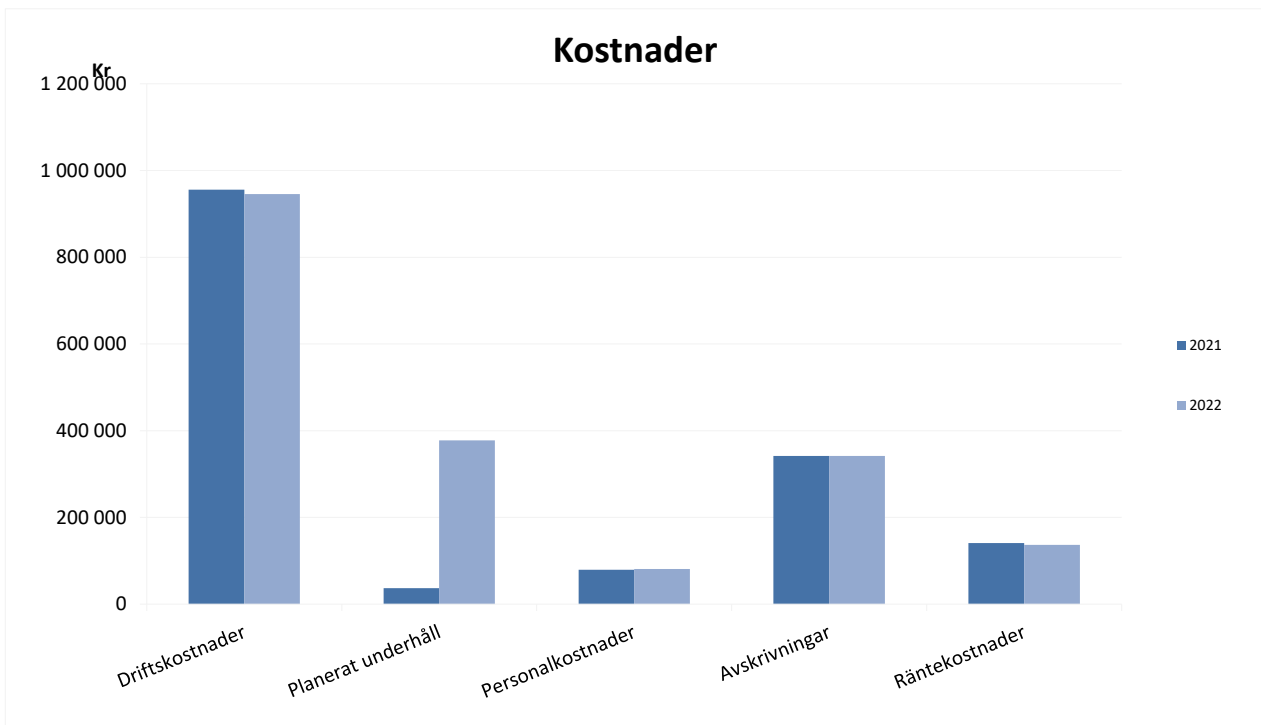
.....
Sven Olov Gustavsson

.....
Roger Ellvin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Sven-Olof Pettersson
Av stämman vald revisor

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunadal i Köping, org.nr. 716412-2108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunadal i Köping 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är mitt (vårt) ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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

Köping

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Olov Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Tunadal i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN OLOV GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 17:37:40



BERNT HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 16:50:15



ROGER ELLVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 11:20:50



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 08:03:59



MARGARETA KEJROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 10:02:20



SVEN-OLOF PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 11:46:35



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 20:31:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Tunadal i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-OLOF PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-04 kl. 08:11:00



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-05 kl. 20:31:09





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tunadal i Köping



255

KR/KVM

SPARANDE



3750

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



139

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



678

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 255 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3750 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 139 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 678 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.

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 star något i årsredovisningen.