



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Tvärskog i Tyringe

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvärskog i Tyringe med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1286 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brynjan 1	1964-01-01	1967 och 1968
Morgonstjärnan 1	1964-01-01	1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3635
27	garageplatser	486
6	p-platser	0

Totalt 76 objekt

4121

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Claes Persson	Ordförande	2021-06-01
Hans Sjödin	Ledamot	2022-06-01
Håkan Westberg	Ledamot	2021-06-01
Ann-Louise Nilsson	Ledamot	2022-06-01
Mikael Johansson	Ledamot	2022-06-01
Lennart Eklöf	Suppleant	2021-06-01
Wilma Wall	Suppleant	2022-06-01

Vg

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes Persson, Håkan Westberg, Lennart Eklöf, Wilma Wall .

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Sjödin, Håkan Westberg, Ann-Louise Nilsson, Claes Persson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Pierre Lundin med Birgitta Norström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2022-06-21.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Tvättning och målning av verandor

Reparation av plank

Reparation och komplettering av fogar på tegelväggar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Byte fönster
2011	Byggnation av garage
2018-2019	Byte tappvattenledningar & kulvertar
2022	Omfogning tegelfogar

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

Föreningen planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren

VG

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	115	79	157	138	182
Skuldsättning, kr/kvm	931	952	972	992	1 013
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	149	147	118	145	144
Driftskostnad, kr/kvm	428	467	387	410	385
Årsavgifter, kr/kvm	590	589	592	613	613
Totala intäkter, kr/kvm	614	615	603	615	617
Nettoomsättning, tkr	2 234	2 220	2 191	2 235	2 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	36	95	237	279	521
Soliditet, %	59	59	58	57	56

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.

VG

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	183 000	0	0	183 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 027 479	0	-150 818	3 876 661
S:a bundet eget kapital, kr	4 210 479	0	-150 818	4 059 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 832 124	94 737	150 818	2 077 679
Årets resultat, kr	94 737	-94 737	36 223	36 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 926 861	0	187 041	2 113 902
S:a eget kapital, kr	6 137 340	0	36 223	6 173 563

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 818 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	1 926 861
Årets resultat, kr	36 223
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 818
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 113 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 113 902

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

V6

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 233 636	2 219 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2	15 293
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 233 638	2 235 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 557 083	-1 698 317
Underhåll enligt plan	Not 5	-206 818	-19 175
Övriga externa kostnader	Not 6	-52 861	-50 271
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-161 990	-148 039
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-174 277	-174 277
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 153 030	-2 090 079
RÖRELSERESULTAT		80 609	145 022
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 896	8 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 281	-58 500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-44 385	-50 285
ÅRETS RESULTAT		36 223	94 737

v4

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 947 780	8 122 058
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 947 780</u>	<u>8 122 058</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 948 280</u>	<u>8 122 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5	137
Avräkningskonto HSB		17 273	4 961
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 670	8 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 675	27 301
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>67 623</u>	<u>41 058</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 800 000	1 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		4 160	116
Bank	Not 14	627 824	531 443
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>631 984</u>	<u>531 559</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 499 607</u>	<u>2 372 617</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 447 887</u>	<u>10 495 174</u>

V4

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		183 000	183 000
Fond för yttre underhåll		3 876 661	4 027 479
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 059 661	4 210 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 077 679	1 832 124
Årets resultat		36 223	94 737
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 113 902	1 926 861
Summa eget kapital		6 173 563	6 137 340
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 311 500	3 385 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 311 500	3 385 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		74 000	74 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	374 473	387 235
Leverantörsskulder		174 465	141 878
Aktuell skatteskuld	Not 17	83 563	45 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 548	6 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	246 773	317 515
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		962 823	972 334
Summa skulder		4 274 323	4 357 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 447 887	10 495 174

v4

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	80 609	145 022
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	174 277	174 277
	<u>254 886</u>	<u>319 300</u>
Erhållen ränta	12 354	8 128
Erlagd ränta	-58 281	-58 500
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>208 959</u>	<u>268 928</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 711	-476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-9 511	34 250
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>186 737</u>	<u>302 701</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-74 000	-74 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 737	228 701
Likvida medel vid årets början	2 336 520	2 107 818
Likvida medel vid årets slut	<u>2 449 257</u>	<u>2 336 520</u>
	112 737	228 701

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

V6

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: 15 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	792 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

V6

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 143 176	2 142 696
Hysesintäkt garage och bilplatser	86 086	69 956
Konsumtionsavgift vatten	54 572	59 148
Avsatt till inre fond	-61 274	-61 274
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 076	9 282
	<u>2 233 636</u>	<u>2 219 808</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	2	15 293
	<u>2</u>	<u>15 293</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-127 609	-210 343
El	-46 255	-35 587
Uppvärmning	-393 681	-406 740
Vatten	-103 475	-91 014
Renhållning	-87 364	-83 502
TV, bredband, iptelefoni	-63 536	-63 536
Obligatoriska besiktningar	0	-34 975
Serviceavtal	-19 385	0
Förvaltningskostnader	-548 939	-600 372
Försäkringar	-38 335	-36 423
Fastighetskatt	-124 838	-124 838
Övriga driftskostnader	-3 666	-10 988
	<u>-1 557 083</u>	<u>-1 698 317</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-19 175
Underhåll huskropp utvändigt	-98 443	0
Underhåll mark och utemiljö	-69 250	0
Underhåll övrigt	-39 125	0
	<u>-206 818</u>	<u>-19 175</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 529	-2 795
Kostnader överlåtelse och panter	-15 096	-12 948
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-360
Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
Stämma och styrelse	-10 462	-10 643
	<u>-52 861</u>	<u>-50 271</u>

V4

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-33 400	-37 600
Löner för anställda	-46 094	-11 244
Vicevärdsarvode	-42 312	-42 312
Övriga arvoden	-7 023	-21 385
Övriga personalkostnader	-3 960	-3 960
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-24 201	-26 538
	<u>-161 990</u>	<u>-148 039</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-174 277	-174 277
	<u>-174 277</u>	<u>-174 277</u>

v6

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 314 704	11 314 704
Ingående anskaffningsvärde mark	112 384	112 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 427 088	11 427 088

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 305 030	-3 130 753
Årets avskrivningar byggnader	-174 277	-174 277
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 479 308	-3 305 030

Utgående redovisat värde

7 947 780 8 122 058

Redovisade värden byggnader	7 835 396	8 009 674
Redovisade värden mark	112 384	112 384

Fastighetsbeteckning: Brynjan 1 och Morgonstjärnan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1968	12 130 000	4 515 000	16 645 000	16 645 000
		12 130 000	4 515 000	16 645 000	16 645 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	3 700 000	3 700 000
varav i eget förvar	1 182 000	1 182 000
Summa ställda säkerheter	4 882 000	4 882 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 670	8 659
	8 670	8 659

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 214	672
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 461	26 629
	41 675	27 301

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-02	1 800 000	1 800 000
			1 800 000	1 800 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	627 824	531 443
	627 824	531 443

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,29%	2024-11-10	3 385 500	74 000
			3 385 500	74 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 311 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				74 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				74 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,29%			
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				296 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 015 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	387 235	364 565
Avsättning	61 274	61 274
Uttag	-74 035	-38 604
	374 473	387 235

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	83 563	45 283
	83 563	45 283

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	265	750
Personalens källskatt	3 154	3 894
Arbetsgivaravgifter	1 527	1 779
Övriga kortfristiga skulder	4 602	0
	9 548	6 423

V6

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	13 858	65 554
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	202 619	194 372
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 796	47 589
	<u>246 773</u>	<u>317 515</u>

V6


Tyringe 2023-03-06



Ann-Louise Nilsson



Claes Persson



Hans Sjödin




Håkan Westberg

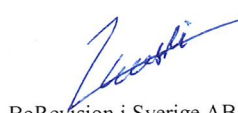


Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16



Pierre Lundin
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Valon Gashi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvärskog i Tyringe, org.nr. 737000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvärskog i Tyringe för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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 Tvärskog i Tyringe för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Tyringe den 16 / 03 2023


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Pierre Lundin
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.

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 står något i årsredovisningen.