



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tunnbindaren i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tunnbindaren i Falköping med säte i Falköping org.nr. 716410-3843 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunnbindaren 1	1984-05-18	1985
Tunnbindaren 9	1984-05-18	1985
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
15	garageplatser	165
4	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2244
Totalt 46 objekt		2409

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Magnusson	Ordförande
Mona Segerfeldt	Ledamot
Katarina Åkesson	Ledamot
Lars Andersson	Ledamot
Elin Johansson	Ledamot
Annica Johansson	Ledamot
Benjamin Clarke	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Johansson, Annica Johansson och Benjamin Clarke.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mona Segerfeldt, Katarina Åkesson, Marie Magnusson, Lars Andersson.

Firman tecknas av hela styrelsen eller av ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Björn Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Cecilia Wallin (sammankallande) och Knut Svenning, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

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 2022-09-05.

Föreningen har den 2022-07-26 investerat i en robotklippare.

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

Föreningen kommer att byta alla tak inom några år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 varav 31 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33 varav 32 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	409	406	374	331	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 800	5 961	6 123	5 609	4 406
Räntekänslighet, %	8	8	9	8	7
Energikostnad, kr/kvm	72	80	70	70	73
Driftskostnad, kr/kvm	168	173	187	246	243
Årsavgifter, kr/kvm	724	709	695	682	668
Totala intäkter, kr/kvm	752	737	723	705	692
Nettoomsättning, tkr	1 688	1 655	1 623	1 582	1 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	447	435	5	416	-331
Soliditet, %	25	23	20	21	23

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	846 074	0	0	846 074
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 848 073	0	278 719	3 126 792
S:a bundet eget kapital, kr	3 694 147	0	278 719	3 972 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-172 862	435 237	-278 719	-16 344
Årets resultat, kr	435 237	-435 237	446 830	446 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	262 375	0	168 111	430 486
S:a eget kapital, kr	3 956 522	0	446 830	4 403 352

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 281 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	262 375
Årets resultat, kr	446 830
Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 281
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	430 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	430 486

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	1 688 368	1 654 799
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 688 368	1 654 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-376 136	-388 363
Underhåll enligt plan	Not 4	-12 281	-15 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 181	-109 803
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 860	-40 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 065	-459 065
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 010 523	-1 013 163
RÖRELSERESULTAT		677 844	641 636
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 264	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 208	-206 859
Övriga finansiella poster	Not 8	-70	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-231 014	-206 399
ÅRETS RESULTAT		446 830	435 237

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	446 830	435 237
Reservering till fond för yttre underhåll	-291 000	-310 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	12 281	15 900
Överföring till balanserat resultat	168 111	141 137

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 127 611	16 586 676
Summa materiella anläggningstillgångar		16 127 611	16 586 676
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 128 111	16 587 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		905 195	875 271
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 416	17 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 470	27 674
Summa kortfristiga fordringar		954 081	920 111
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	62 514	62 099
Summa kassa och bank		62 514	62 099
Summa omsättningstillgångar		1 516 594	982 211
SUMMA TILLGÅNGAR		17 644 705	17 569 386

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	846 074	846 074
Fond för yttre underhåll	3 126 792	2 848 073
Summa bundet eget kapital	3 972 866	3 694 147
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-16 344	-172 862
Årets resultat	446 830	435 237
Summa fritt eget kapital	430 486	262 375
Summa eget kapital	4 403 352	3 956 522
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 10 105 064	10 225 064
Summa långfristiga skulder	10 105 064	10 225 064
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 910 000	3 152 000
Leverantörsskulder	28 068	54 045
Aktuell skatteskuld	Not 16 2 218	4 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 196 003	177 253
Summa kortfristiga skulder	3 136 289	3 387 801
Summa skulder	13 241 353	13 612 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 644 705	17 569 386

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	677 844	641 636
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	459 065	459 065
	<u>1 136 909</u>	<u>1 100 701</u>
Erhållen ränta	2 264	460
Erlagd ränta	-233 208	-206 859
Övriga poster	-70	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>905 896</u>	<u>894 302</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 046	10 566
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-9 512	8 348
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>892 338</u>	<u>913 216</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-362 000	-362 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-362 000</u>	<u>-362 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	530 338	551 216
Likvida medel vid årets början	937 371	386 155
Likvida medel vid årets slut	<u>1 467 708</u>	<u>937 371</u>
	530 338	551 216

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 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 inlämnande 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

10 489 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 623 648	1 591 776
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 400	60 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 320	3 023
	1 688 368	1 654 799
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 898	-8 517
Sotning	-677	0
El	-95 213	-102 622
Vatten	-65 359	-75 829
Renhållning	-26 844	-25 499
TV, bredband, iptelefoni	-13 915	-13 906
Serviceavtal	-8 563	0
Förvaltningskostnader	-49 738	-63 924
Försäkringar	-24 196	-23 265
Fastighetsskatt	-44 073	-42 533
Övriga driftskostnader	-23 659	-32 268
	-376 136	-388 363
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-12 281	-15 900
	-12 281	-15 900
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 686	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-92 666	-81 228
Föreningsverksamhet	-629	0
Kontorsutrustning och -material	-1 519	-2 870
Medlemsavgifter HSB	-15 681	-15 330
	-121 181	-109 803
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-26 100	-24 300
Vicevärdsarvode	-5 000	-5 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-9 260	-9 232
	-41 860	-40 032
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-459 065	-459 065
	-459 065	-459 065
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Påminnelseavg och ränta	-70	0
	-70	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

19 773 503

19 773 503

Ingående anskaffningsvärde mark

933 900

933 900

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

20 707 403

20 707 403

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-4 120 727

-3 661 662

Årets avskrivningar byggnader

-459 065

-459 065

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 579 792

-4 120 727

Utgående redovisat värde

16 127 611

16 586 676

Redovisade värden byggnader

15 193 711

15 652 776

Redovisade värden mark

933 900

933 900

Fastighetsbeteckning: Tunnbindaren 1 och 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	15 200 000	4 207 000	19 407 000	17 207 000
Lokaler		168 000	138 000	306 000	314 000
		15 368 000	4 345 000	19 713 000	17 521 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

13 946 000

13 946 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 946 000

13 946 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

16 416

17 166

16 416

17 166

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 470

27 674

32 470

27 674

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,75%	2023-03-01	500 000	0
			500 000	0

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 BANK

SBAB

62 514

62 099

62 514**62 099****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,51%	2026-09-25	3 700 000	50 000
SBAB	1,58%	2025-02-14	3 200 000	0
SBAB	1,57%	2023-12-06	1 275 000	122 000
SBAB	1,28%	2024-10-11	625 064	100 000
SBAB	3,58%	2027-04-16	2 790 000	60 000
SBAB	1,27%	2023-05-09	1 425 000	30 000
			13 015 064	362 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 105 064

Nästa års amortering av långfristig skuld

210 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 700 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 910 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 448 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 205 064

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

2 218

4 503

2 218**4 503**

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	24 743	20 007
Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 561	129 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 699	28 164
	196 003	177 253

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annica Johansson.....
Marie Magnusson.....
Elin Johansson.....
Mona Segerfeldt.....
Katarina Åkesson.....
Lars Andersson

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

Björn Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping, org.nr. 716410-3843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping 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. Revisoremas 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falköping 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tunnbindaren i Falköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:44:12



MONA SEGERFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 20:05:11



ANNICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:40:31



ELIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:44:10



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:43:48



KATARINA ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:44:13



BJÖRN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 17:28:06



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:23:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tunnbindaren i Falköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 17:29:11



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:23:27



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.