



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Tullporten i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tullporten i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Tullporten 17 och 18 med adress Stockholmsvägen 5 - 7 i Nyköping kommun.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tullporten 17	1934-03-16	1934
Tullporten 18	1935-02-14	1935
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2103
22	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2103

Föreningens lägenheter fördelas på:

34 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Wärn	Ordförande	2023-02-28	
Lotti Erlin	Ledamot	2023-02-28	2023-11-14
Anna Wallin	Ledamot	2023-02-28	
Joanna Eklöf	Ledamot	2023-02-28	2023-09-22
Simon Söderman	Ledamot	2023-02-28	
Jacob Westerdahl	Ledamot	2023-02-28	
Amela Topcagic	HSB Ledamot	2023-11-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Wärn och Anna Wallin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lotti Erlin, Lena Wärn, Anna Wallin.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2019.

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

Valberedning har varit: Styrelsen med Lena Wärn (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

HSB fullmäktige har varit Lena Wärn, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2022.

Föreningen har ansökt och erhållit 7 970 kr i elstöd under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte
1992	Renovering kök och badrum
2007	Byte lägenhetsdörrar och låssystem
2008	Renovering balkonger
2011	Fönsterbyte
2019	Byte yttertak samt dränering av hela fastigheten
2021	lordningställt gården, byggt staket
2021	Byte av källarfönster
2021	Stamspolning
2023	Byte vindsdörrar i 5:an

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste åren:

(Enl antaganden 2023)

Årtal	Ändamål
2024	Balkonger
2024	Källargolv och trapphus
2024	Byte vindsdörrar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Teknisk förvaltare
Vattenfall	Elnät, Fjärrvärme
Telge Energi	Elhandel
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Vicevärd för föreningen har varit Johan Valberg.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020	*2018/2019
Sparande, kr/kvm	190	311	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 552	3 630	3 707	3 782	2 801
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	184	166	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	453	362	435	373	376
Årsavgifter, kr/kvm	841	831	824	823	808
Totala intäkter, kr/kvm	853	846	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 794	1 779	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	-355	155	280	314
Soliditet, %	23	23	25	24	25

*Flerårsöversikten: Flerårsöversikten kan inte jämföras med tidigare år då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav och regler. Jämförelseår för dessa blir år 2021/2022.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 278	0	0	51 278
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	63 078	0	-16 275	46 803
S:a bundet eget kapital, kr	114 356	0	-16 275	98 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 718 474	-354 896	16 275	2 379 852
Årets resultat, kr	-354 896	354 896	-17 575	-17 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 363 578	0	-1 300	2 362 277
S:a eget kapital, kr	2 477 934	0	-17 575	2 460 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 275 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	2 363 577
Årets resultat, kr	-17 575
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 362 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 362 277

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 793 969	1 778 610
Summa rörelseintäkter		1 793 969	1 778 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-951 905	-761 582
Övriga externa kostnader	4	-202 216	-198 828
Underhåll enligt plan	5	-99 275	-691 291
Personalkostnader och arvoden	6	-61 973	-73 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 217	-317 217
Summa rörelsekostnader		-1 632 586	-2 042 666
Rörelseresultat		161 383	-264 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 982	-90 840
Summa finansiella poster		-178 958	-90 840
Resultat efter finansiella poster		-17 575	-354 896
Årets resultat		-17 575	-354 896

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 020 751	9 337 969
Summa materiella anläggningstillgångar		9 020 751	9 337 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 021 251	9 338 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 323	84
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 597 144	1 314 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 012	45 593
Summa kortfristiga fordringar		1 649 479	1 360 642
Summa omsättningstillgångar		1 649 479	1 360 642
SUMMA TILLGÅNGAR		10 670 730	10 699 111

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 278	51 278
Fond för yttre underhåll		46 803	63 078
Summa bundet eget kapital		98 081	114 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 379 852	2 718 474
Årets resultat		-17 575	-354 896
Summa fritt eget kapital		2 362 277	2 363 578
Summa eget kapital		2 460 358	2 477 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 200 000	4 200 305
Summa långfristiga skulder		3 200 000	4 200 305
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	4 270 300	3 434 109
Leverantörsskulder		0	12 737
Aktuella skatteskulder		5 422	4 209
Övriga skulder	14	323 831	282 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	410 819	286 964
Summa kortfristiga skulder		5 010 372	4 020 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 670 730	10 699 111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 927 889 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Årsavgifter	1 767 732	1 747 404
Hyror	52 800	52 800
Hyresbortfall	-2 400	-2 400
Övriga intäkter	20 838	24 810
Avsättning inre fond	-45 000	-44 004
Summa nettoomsättning	1 793 970	1 778 610

Not 3 Driftskostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 678	2 726
Löpande underhåll	154 182	42 813
Elavgifter	47 986	36 223
Uppvärmningsavgifter	233 994	223 660
Vatten och avlopp	105 946	89 386
Sophämtning	63 045	60 430
Försäkringar	49 607	47 559
Fastighetskötsel	212 391	197 813
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	73 094	71 984
Övriga kostnader	9 980	11 168
Kundbonus	0	-22 181
Summa driftskostnader	951 903	761 581

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Revisionsarvoden	10 625	9 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	86 022	87 437
Övriga förvaltningskostnader	16 700	2 130
Medlemsavgift HSB	16 250	16 253
Möteskostnader	1 489	903
Överlåtelseavgift	2 415	7 140
Pantförskrivningsavgift	2 895	4 299
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	188
Representation, avdragsgill	0	110
Kreditupplysning	135	945
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 410
Avtal vicevärdsuppdrag	65 358	67 138
Inkassokostnader	327	0
Summa övriga externa kostnader	202 216	198 828

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Underhåll enligt plan	99 275	691 291
Summa underhåll enligt plan	99 275	691 291

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvode styrelse	44 852	53 508
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter	14 721	17 440
Övriga personalkostnader	400	800
Summa personalkostnader och arvoden	61 973	73 748
Föreningen har ingen anställd personal.		

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 862 493	16 862 493
Ingående anskaffningsvärde mark	14 561	14 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 877 054	16 877 054
Ingående avskrivningar	-7 539 084	-7 221 867
Årets avskrivningar	-317 217	-317 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 856 301	-7 539 084
Utgående redovisat värde	9 020 753	9 337 970
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
Totalt taxeringsvärde	29 000 000	29 000 000

Fastighetsbeteckning: Tullporten17, Tullporten 18

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 323	84
Summa övriga fordringar	4 323	84

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 012	45 593
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 012	45 593

Not 11 Skulder till kreditinstitut

* Noterat efter räkenskapsåret, i samband med villkorsändringen har föreningen extra amorterat 500 tkr till SBAB.

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank	3,79	2024-09-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,92	2023-10-25	1 927 500	1 977 500
Swedbank	3,84	2026-09-25	2 270 000	2 340 000
SBAB *	1,76	2023-09-25	2 272 800	2 316 914
			7 470 300	7 634 414
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 102 543	-3 270 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-167 757	-164 109
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 200 000	4 200 305

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	713 760
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 588 783

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 620 500	11 620 500
Summa ställda säkerheter	11 620 500	11 620 500

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 270 300	3 434 109
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 270 300	3 434 109

Not 14 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	323 831	282 853
Summa övriga kortfristiga skulder	323 831	282 853

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	282 853	276 618
Uttag under året	-4 022	-37 769
Avsättning	45 000	44 004
Utgående värde	323 831	282 853

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna arvoden och löner	55 508	55 508
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	17 441	17 441
Upplupna räntekostnader	29 265	13 254
Förutbetalda hyror och avgifter	144 716	142 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 889	57 767
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 819	286 966

Årsredovisningen för HSB Brf Tullporten i Nyköping med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har skrivits under digitalt.

Lena Wärm

Anna Wallin

Simon Söderman

Jacob Westerdahl

Amela Topcagic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tobias Johansson
Revisor
Av föreningen vald

Agnes Milton
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tullporten i Nyköping, org.nr. 719000-2100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tullporten i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tullporten i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Nyköping

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Tullporten i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA WÄRN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 09:35:38



ANNA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-11 kl. 18:46:16



JACOB WESTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 15:15:18



SIMON SÖDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-12 kl. 22:59:58



AMELA TOPCAGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 15:21:16



TOBIAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 08:16:27



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 08:56:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Tullporten i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 09:22:32



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 08:55:41



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.