



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Torget i Kungsgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Torget i Kungsgården med säte i Sandviken org.nr. 785500-0530 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åsen 33:23	1956-01-01	1957

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	332
10	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1094
4	lokaler (hyresrätt)	154
3	garageplatser	0
Totalt 47 objekt		1580

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 16 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Åsen GA:5	G:A	717903-9990	2040 / 31982	Utfartsvägar och gång-och cykelväg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Pedersen	Ordförande
Barbro Hedlund	Ledamot
Kristina Nordström	Ledamot
Rauno Päiväniemi	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Göran Eriksson	Suppleant
Marianne Liw	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Pedersen, Barbro Jarno Hedlund, Göran Eriksson samt Marianne Liw.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Barbro Hedlund, Kristina Nordström, Rauno Päiväniemi, Hans Pedersen.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2022-10-11.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2020	Relining av avlopp
2020	Byte av takfönster
2021	Tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan
2022	Byte av fönster

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Inga större underhållsåtgärder planerade

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	129	212	295	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 467	2 508	2 549	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	200	170	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	655	367	297	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 027	1 031	1 031	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	989	753	814	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 229	1 189	1 285	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	227	354	0	0
Soliditet, %	22	20	16	0	0

Under år 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022-2020. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

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	98 730	0	0	98 730
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	780 482	0	112 000	892 482
S:a bundet eget kapital, kr	879 212	0	112 000	991 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-46 022	227 278	-112 000	69 256
Årets resultat, kr	227 278	-227 278	4 148	4 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	181 256	0	-107 852	73 404
S:a eget kapital, kr	1 060 468	0	4 148	1 064 616

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 112 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	181 256
Årets resultat, kr	4 148
Reservation till underhållsfond, kr	-112 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	73 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	73 404

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	1 228 621	1 188 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 881	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 561 502	1 188 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 034 561	-579 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 446	-103 558
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-107 243	-74 799
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-199 502	-106 988
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 449 753	-864 700
RÖRELSERESULTAT		111 749	323 863
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		315	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 916	-96 747
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-107 601	-96 585
ÅRETS RESULTAT		4 148	227 278

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 747 660	3 622 092
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 747 660</u>	<u>3 622 092</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 747 660</u>	<u>3 622 092</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 870	1 190
Avräkningskonto HSB		447 867	1 584 868
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 290	617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	53 280	54 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>507 307</u>	<u>1 640 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>507 307</u>	<u>1 640 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 254 967</u>	<u>5 262 851</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	98 730	98 730
Fond för yttre underhåll	892 482	780 482
Summa bundet eget kapital	991 212	879 212
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	69 256	-46 022
Årets resultat	4 148	227 278
Summa fritt eget kapital	73 404	181 256
Summa eget kapital	1 064 616	1 060 468
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 294 630	2 419 882
Summa långfristiga skulder	3 294 630	2 419 882
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	601 548	1 540 656
Medlemmarnas inre fond	Not 12 10 375	12 749
Leverantörsskulder	73 594	19 372
Aktuell skatteskuld	Not 13 5 819	290
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 1 843	13 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 202 541	196 099
Summa kortfristiga skulder	895 721	1 782 501
Summa skulder	4 190 351	4 202 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 254 967	5 262 851

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	975 540	975 540
Årsavgifter lokaler	487 400	494 265
Hysesintäkt lokaler	-2 699	-35 085
Hysesintäkt garage och bilplatser	17 100	17 100
Hysesrabatter	-256 202	-272 060
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 482	8 803
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	1 484 823	1 460 623
Årsavgiftsbortfall	-256 202	-272 060
Summa nettoomsättning	1 228 621	1 188 563
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	332 881	0
	332 881	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-507 151	-70 778
El	-221 621	-217 356
Vatten	-91 022	-98 520
Renhållning	-27 948	-27 948
Förvaltningskostnader	-71 801	-53 540
Försäkringar	-41 790	-39 825
Fastighetsskatt	-22 828	-16 835
Övriga driftskostnader	-50 401	-54 553
	-1 034 561	-579 355
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 875	-16 188
Övriga förvaltningskostnader	-68 103	-65 563
Kostnader överlåtelse och panter	-7 469	-8 808
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-13 000
	-108 446	-103 558
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-21 500	-20 200
Löner för anställda	-28 000	-20 000
Vicevärdarvode	-33 000	-17 500
Sociala avgifter	-24 743	-17 099
	-107 243	-74 799
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-199 502	-106 988
	-199 502	-106 988

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 220 460	5 220 460
Årets investering byggnader: Fönsterbyte	1 325 070	0
Ingående anskaffningsvärde mark	76 565	76 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 622 095	5 297 025

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 674 933	-1 567 945
Årets avskrivningar byggnader	-199 502	-106 988
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 874 435	-1 674 933

Utgående redovisat värde

4 747 660 3 622 092

Redovisade värden byggnader

4 671 095 3 545 527

Redovisade värden mark

76 565 76 565

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	4 113 000	1 184 000	5 297 000	4 004 000
		4 113 000	1 184 000	5 297 000	4 004 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	4 082 000	4 082 000
Summa ställda säkerheter	4 082 000	4 082 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 290	617
	2 290	617

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	47 394	41 790
HSB	5 886	5 675
Övrigt	0	6 619
	53 280	54 084

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,35%	2025-06-01	434 544	4 800
Stadshypotek		4,52%	2025-06-01	512 056	5 656
Stadshypotek		5,11%	2027-09-30	964 240	10 152
Stadshypotek		2,30%	2024-12-30	1 009 250	33 000
Stadshypotek		3,08%	2025-06-01	433 100	4 952
Stadshypotek		2,31%	2023-12-05	263 636	2 888
Stadshypotek		2,31%	2023-12-05	279 352	2 912
				3 896 178	64 360

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 294 630

Nästa års amortering av långfristig skuld

58 560

Lån som ska konverteras inom ett år

542 988

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

601 548

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

257 440

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 574 378

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

0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

12 749

12 749

Uttag

-2 374

0

10 375**12 749**

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

5 819

290

5 819**290**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

900

750

Arbetsgivaravgifter

943

785

Övriga kortfristiga skulder

0

11 800

1 843**13 335**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	3 928	2 828
Upplupna räntekostnader	20 554	11 381
Förutbetalda årsavgifter och hyror	100 577	98 369
El, Vatten	43 982	40 205
Snöröjning	0	18 816
Upplupet arvode	12 500	9 000
Upplupet revisionsarvode	21 000	15 500
	202 541	196 099

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Barbro Hedlund

.....
Hans Pedersen

.....
Kristina Nordström

.....
Maria Sunding

.....
Rauno Päiväniemi

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Kungsgården, org.nr. 785500-0530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torget i Kungsgården för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Torget i Kungsgården för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

HANS PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 15:13:27



RAUNO PÄIVÄNIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-08 kl. 09:47:53



MARIA SUNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 12:58:29



BARBRO HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 11:49:51



KRISTINA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 10:47:22



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-14 kl. 09:55:38



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 09:10:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-14 kl. 09:56:15



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-16 kl. 09:09:38



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.