



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Tunadal i Köping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tunadal i Köping med säte i KÖPING org.nr. 716412-2108 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tunadal Nr 5	1984-01-01	1900 och 1983

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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2640
34	p-platser som hyrs av Victoriahem i Köping AB(varav 4 gästparkeringar)	0
Totalt 68 objekt		2640

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 5 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven Olov Gustavsson	Ordförande
Roger Ellvin	Ledamot
Bernt Hedlund	Ledamot
Margareta Kejroth	Ledamot
Mona Gustavsson	Ledamot
Magnus Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Olov Gustafsson, Margareta Kejroth och Bernt Hedlund.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Roger Ellvin, Sven Olov Gustavsson, Margareta Kejroth och Magnus Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Sven-Olof Pettersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Hans From (sammankallande) och Örjan Andersson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Sven-Olov Gustafsson med Margareta Kejroth som suppleant.

Vicevärd har varit: styrelsen samt HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad. Även p-platser har ökat med 60 kr och p-plats med el har ökat med 115 kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Uteplats/utemiljö
2014	Undercentral
2016	Hissar

Under året har föreningen målat träpanel samt fem stycken ståldörrar. Rabatter och trädgården har även uppdaterats med nya växter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7(1) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	255	251	237	274
Skuldsättning, kr/kvm	3 653	3 750	3 856	3 953	4 043
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 653	3 750	3 856	3 953	4 043
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	159	139	139	129	120
Årsavgifter, kr/kvm	677	678	678	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	695	692	696	693	691
Nettoomsättning, tkr	1 830	1 827	1 833	1 823	1 818
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	-45	283	97	318
Soliditet, %	35	33	33	31	32

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	749 999	0	0	749 999
Underhållsfond, kr	840 842	0	67 550	908 392
S:a bundet eget kapital, kr	1 590 841	0	67 550	1 658 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 579 403	-44 911	-67 550	3 466 942
Årets resultat, kr	-44 911	44 911	167 566	167 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 534 492	0	100 016	3 634 508
S:a eget kapital, kr	5 125 333	0	167 566	5 292 899

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 450 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 534 492
Årets resultat, kr	167 566
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 634 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 634 508
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 830 225	1 826 948
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	12 470	0
Summa rörelseintäkter		1 842 695	1 826 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 106 965	-945 775
Planerat underhåll	Not 5	-9 450	-377 381
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 999	-80 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 563	-341 564
Summa rörelsekostnader		-1 540 977	-1 745 611
Rörelseresultat		301 717	81 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 590	10 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-189 742	-136 945
Summa finansiella poster		-134 152	-126 248
Årets resultat		167 566	-44 911
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-77 000	-83 000
Disposition underhållsfond		9 450	377 381
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-67 550	294 381
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		100 016	249 470

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 11 838 048	12 179 611
Mark	Not 11 500 000	500 000
	<u>12 338 048</u>	<u>12 679 611</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 12 1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>13 338 048</u>	<u>13 679 611</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 -90	-90
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 793 792	1 589 472
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 28 491	24 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 446	60 211
	<u>1 891 639</u>	<u>1 673 654</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 891 639</u>	<u>1 673 654</u>
Summa tillgångar	<u>15 229 687</u>	<u>15 353 265</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		749 999	749 999
Underhållsfond		908 392	840 842
		<u>1 658 391</u>	<u>1 590 841</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 466 942	3 579 403
Årets resultat		167 566	-44 911
		<u>3 634 508</u>	<u>3 534 492</u>
Summa eget kapital		<u>5 292 899</u>	<u>5 125 334</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 834 965	7 711 351
		<u>5 834 965</u>	<u>7 711 351</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 806 386	2 187 688
Leverantörsskulder		54 758	70 652
Aktuell skatteskuld		7 603	4 852
Fond för inre underhåll		332	332
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	30 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	232 743	222 453
		<u>4 101 822</u>	<u>2 516 581</u>
Summa skulder		<u>9 936 787</u>	<u>10 227 932</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 229 687</u>	<u>15 353 265</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	167 566	-44 911
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	341 563	341 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	509 129	296 653
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 665	-1 164
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-33 456	72 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	462 008	368 447
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-257 688	-277 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-257 688	-277 688
Årets kassaflöde	204 320	90 759
Likvida medel vid årets början	2 589 472	2 498 713
Likvida medel vid årets slut	2 793 792	2 589 472

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,96 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

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

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, värme och vatten ingår	1 786 406	1 790 196
Hyror, p-platser	37 080	34 560
Övriga intäkter	9 709	2 642
Bruttoomsättning	<u>1 833 195</u>	<u>1 827 398</u>
Hysesbortfall	-2 970	-450
	<u>1 830 225</u>	<u>1 826 948</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	12 470	0
	<u>12 470</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	205 030	195 137
Reparationer	57 872	23 423
El	72 511	51 229
Uppvärmning	238 591	204 598
Vatten	107 570	111 584
Sophämtning	60 487	56 078
Övriga avgifter	79 950	76 440
Förvaltningskostnader	118 432	94 427
Fastighetsavgift	53 799	51 646
Övriga driftskostnader	112 723	81 211
	<u>1 106 965</u>	<u>945 775</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	9 450	377 381
	<u>9 450</u>	<u>377 381</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 641	36 925
Vicevärdsarvode	32 000	32 000
Revisorsarvode	4 391	4 196
Sociala kostnader	7 967	7 771
	<u>82 999</u>	<u>80 892</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	341 563	341 564
	<u>341 563</u>	<u>341 564</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	55 122	10 672
Ränteintäkter skattekonto	467	25
Övriga finansiella intäkter	1	0
	<u>55 590</u>	<u>10 697</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	189 742	136 945
	<u>189 742</u>	<u>136 945</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 446 267	17 446 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 446 267	17 446 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 266 656	-4 925 092
Årets avskrivningar	-341 563	-341 564
Utgående avskrivningar	-5 608 219	-5 266 656
Bokfört värde	11 838 048	12 179 611
Taxeringsvärde för Tunadal 5 i Köping. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 800 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	0	0
	14 800 000	14 800 000
Mark - bostäder hyreshus	3 133 000	3 133 000
Mark - lokaler	0	0
	3 133 000	3 133 000
Taxeringsvärde totalt	17 933 000	17 933 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Bokfört värde	500 000	500 000
Not 12 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-10-07, ränta 3,45 %	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-90	-90		
		-90	-90		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		28 491	24 061		
		28 491	24 061		
Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	749 999	840 842	3 579 403	-44 911	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-44 911	44 911	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-9 450	9 450		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		77 000	-77 000		
Årets resultat				167 566	
Belopp vid årets slut	749 999	908 392	3 466 942	167 566	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	226726	1,08%	2024-09-01	3 646 386	37 688
Stadshypotek AB	230235	1,12%	2025-09-30	2 383 240	60 000
Stadshypotek AB	233945	4,22%	2026-09-30	1 681 725	60 000
Stadshypotek AB	236711	4,65%	2027-09-01	1 930 000	40 000
				9 641 351	197 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 834 965	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 652 911
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 443 000	16 443 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				16 443 000	16 443 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				197 688	277 688
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 608 698	1 910 000
				3 806 386	2 187 688
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	7 771
Källskatt				0	22 833
				0	30 604
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				158 093	157 150
Upplupna räntekostnader				18 233	13 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				56 417	51 881
				232 743	222 453
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

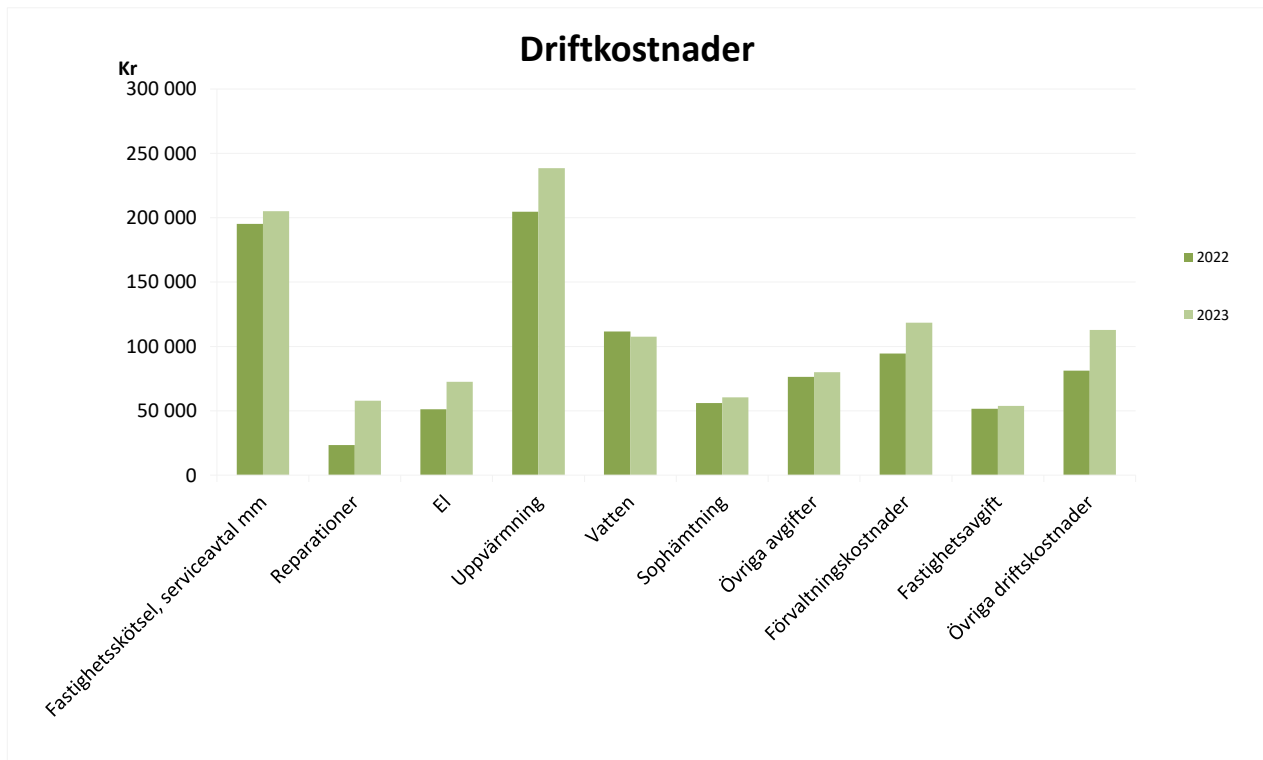
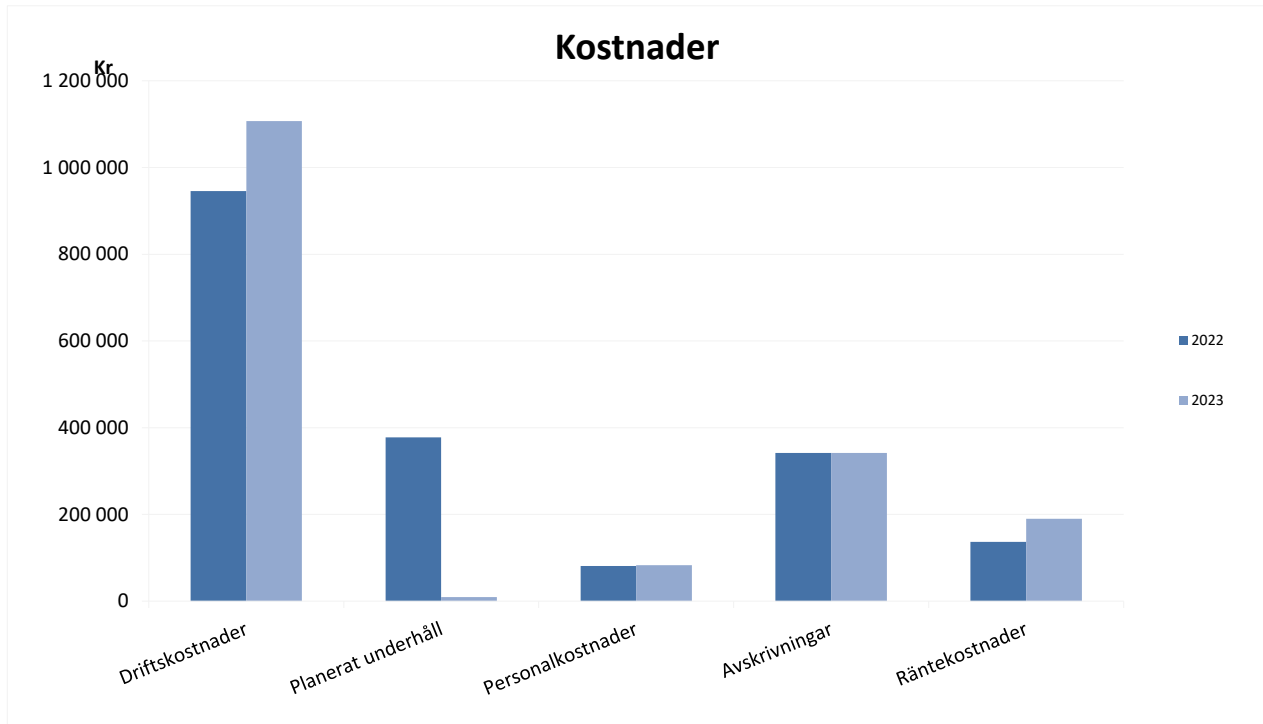
Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Köping, 2024

.....
Bernt Hedlund.....
Magnus Andersson.....
Margareta Kejroth.....
Mona Gustavsson.....
Roger Ellvin.....
Sven Olov Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Sven-Olof Pettersson
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunadal i Köping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunadal i Köping för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping den / 2024

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

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Tunadal i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN OLOV GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 11:58:30



BERNT HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 08:14:37



ROGER ELLVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:28:01



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:43:13



MARGARETA KEJROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:09:16



MONA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:55:26



SVEN-OLOF PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 07:43:03



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:46:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Tunadal i Köping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-OLOF PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 07:39:09



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:46:49





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tunadal i Köping



196

KR/KVM

SPARANDE



3653

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



159

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



677

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 196 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3653 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 159 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 677 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.