

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tureholm i Sösdala

MEMLER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tureholm i Sösdala med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1146 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vannaröd 51:2	1954-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	826
Totalt 31 objekt		826

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 9 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Sjögård	Ordförande	2021-06-07
Yngve Johansson	Ledamot	2022-06-27
Clas-Göran Johansson	Ledamot	2021-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Sjögård och Clas-Göran Johansson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Yngve Johansson, Clas-Göran Johansson, Lena Yüceakin, Daniel Sjögård.

Vg

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Mats Johnsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Sjögård (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-08-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Installation av fjärrvärme
2015	Byte entrépartier
2015	Byte fönster
2015	Fasadrenovering
2022	Inköp torkrumlare

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

VG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	200	199	165	103	139
Skuldsättning, kr/kvm	918	948	989	1 040	1 058
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	255	259	250	263	268
Driftskostnad, kr/kvm	491	497	504	543	496
Årsavgifter, kr/kvm	795	787	779	748	734
Totala intäkter, kr/kvm	786	781	768	739	730
Nettoomsättning, tkr	649	644	635	611	604
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	109	81	-37	53
Soliditet, %	62	61	59	57	57

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.

V6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 085	0	0	19 085
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	861 611	0	-45 552	816 059
S:a bundet eget kapital, kr	880 696	0	-45 552	835 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	651 305	109 332	45 552	806 189
Årets resultat, kr	109 332	-109 332	50 785	50 785
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	760 637	0	96 337	856 974
S:a eget kapital, kr	1 641 333	0	50 785	1 692 118

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 552 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	760 637
Årets resultat, kr	50 785
Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 552
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	856 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	856 974

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

V6

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	649 275	643 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 266
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		649 275	645 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-405 772	-410 386
Underhåll enligt plan	Not 5	-59 552	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-23 064	-20 045
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-40 277	-40 298
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-55 191	-55 191
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-583 855	-525 920
RÖRELSERESULTAT		65 420	119 296
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 815	7 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 450	-17 384
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-14 635	-9 964
ÅRETS RESULTAT		50 785	109 332

v67

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 301 093	1 356 283
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 301 093</u>	<u>1 356 283</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 301 593</u>	<u>1 356 783</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		57 242	53 694
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 718	9 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	7 021	6 295
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>70 981</u>	<u>71 146</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>700 000</u>	<u>700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	647 955	554 477
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>647 955</u>	<u>554 477</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 418 936</u>	<u>1 325 623</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 720 528</u>	<u>2 682 406</u>

V69

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 085	19 085
Fond för yttre underhåll	816 059	861 611
Summa bundet eget kapital	835 144	880 696
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	806 189	651 305
Årets resultat	50 785	109 332
Summa fritt eget kapital	856 974	760 637
Summa eget kapital	1 692 118	1 641 333
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 725 011	0
Summa långfristiga skulder	725 011	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	33 332	783 342
Medlemmarnas inre fond	Not 16 132 470	127 064
Leverantörsskulder	26 350	18 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 709	4 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 110 539	107 920
Summa kortfristiga skulder	303 399	1 041 073
Summa skulder	1 028 410	1 041 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 720 528	2 682 406

v9

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	65 420	119 296
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	55 191	55 191
	<u>120 610</u>	<u>174 487</u>
Erhållen ränta	3 590	7 420
Erlagd ränta	-15 058	-17 384
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>109 142</u>	<u>164 523</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 938	21 411
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 945	25 262
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>122 025</u>	<u>211 196</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-24 999	-33 332
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-24 999</u>	<u>-33 332</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 026	177 864
Likvida medel vid årets början	1 308 171	1 130 307
Likvida medel vid årets slut	<u>1 405 197</u>	<u>1 308 171</u>
	97 026	177 864

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

V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

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

V6

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	656 568	650 040
Hysesintäkt garage och bilplatser	3 000	3 550
Avsatt till inre fond	-14 400	-14 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 107	4 760
	<u>649 275</u>	<u>643 950</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	1 266
	<u>0</u>	<u>1 266</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 033	-14 054
El	-19 736	-11 906
Uppvärmning	-158 492	-171 236
Vatten	-32 530	-30 432
Renhållning	-23 571	-22 203
TV, bredband, iptelefoni	-18 990	-18 319
Förvaltningskostnader	-117 273	-123 409
Försäkringar	-9 866	-9 409
Fastighetsskatt	-12 135	-8 874
Övriga driftskostnader	-1 145	-545
	<u>-405 772</u>	<u>-410 386</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-59 552	0
	<u>-59 552</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 575	-9 400
Övriga förvaltningskostnader	-2 000	-7
Kostnader överlåtelse och panter	-4 443	-4 538
Medlemsavgifter HSB	-6 100	-6 100
Stämma och styrelse	-946	0
	<u>-23 064</u>	<u>-20 045</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-9 500	-9 500
Löner för anställda	-13 200	-13 200
Vicevärdsarvode	-5 352	-5 352
Övriga arvoden	-648	-1 768
Övriga personalkostnader	-3 849	-2 398
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-5 228	-5 580
	<u>-40 277</u>	<u>-40 298</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-51 442	-51 442
Markanläggningar	-3 749	-3 749
	<u>-55 191</u>	<u>-55 191</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 202 724	2 202 724
Ingående anskaffningsvärde mark	7 500	7 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	149 900	149 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 360 124	2 360 124

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-977 652	-926 210
Årets avskrivningar byggnader	-51 442	-51 442
Ingående avskrivningar markanläggningar	-26 189	-22 440
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 749	-3 749
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 059 031	-1 003 841

Utgående redovisat värde

1 301 093 1 356 283

Redovisade värden byggnader	1 173 630	1 225 072
Redovisade värden mark	7 500	7 500
Redovisade värden markanläggningar	119 962	123 711

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	3 289 000	756 000	4 045 000	2 958 000
		3 289 000	756 000	4 045 000	2 958 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 000 000	1 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 000 000	1 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 815	2 803
Övrig skattefordran	3 903	7 164
	6 718	9 967

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	2 501	2 361
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 420	3 059
Upplupna ränteintäkter	2 100	875
	7 021	6 295

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-02	700 000	700 000
			700 000	700 000

V6

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 BANK		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	647 955	554 477
	<u>647 955</u>	<u>554 477</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,17%	2024-10-30	758 343	33 332
			<u>758 343</u>	<u>33 332</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				725 011
Nästa års amortering av långfristig skuld				33 332
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>33 332</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				133 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				591 683
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	127 064	114 211
Avsättning	14 400	14 400
Uttag	-8 994	-1 547
	<u>132 470</u>	<u>127 064</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	529	529
Arbetsgivaravgifter	180	180
Övriga kortfristiga skulder	0	3 590
	<u>709</u>	<u>4 299</u>

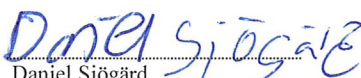
V6

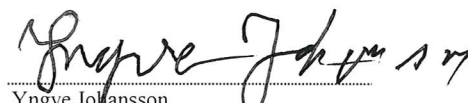
	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 976	25 378
Upplupna räntekostnader	4 392	0
Upplupen revision	9 500	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	62 128	51 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 543	21 246
	110 539	107 920

V6


Sösåala 2023-03-15


Clas-Göran Johansson


Daniel Sjögård


Yngve Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16


Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tureholm i Sösdala, org.nr. 737000-1146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tureholm i Sösdala för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

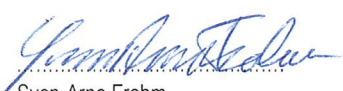
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Sösdala den 15/13 2023


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.