

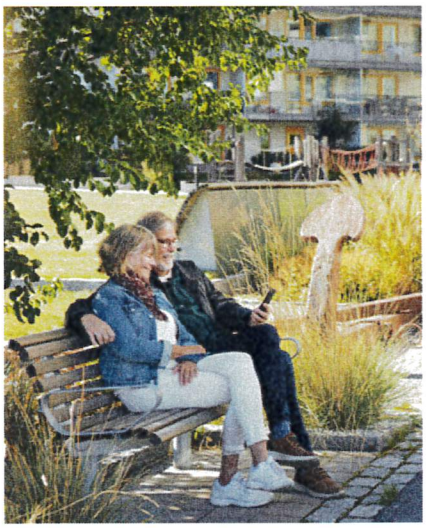

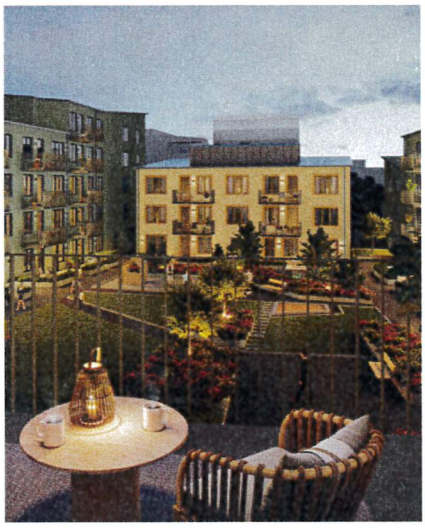





ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Centrum i Tyringe

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Centrum i Tyringe med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-16.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattumannen 4	1946-01-01	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	lokaler (hyresrätt)	218
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	460
Totalt 12 objekt		**678**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Monica Lindholm	Ordförande
Mats Rudolf	Ledamot
Denny Svensson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Lindholm och Denny Svensson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Monica Lindholm, Mats Rudolf och Denny Svensson.

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

Valberedning har varit: Monica Lindholm (sammankallande) och Mats Rudolf, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%,
fr.o.m. 2023-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +23,6% samt +3% på lokalhyran per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-17.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:
Relining av resterande stammar
Status- och elsäkerhetsbesiktning samt takbesiktning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Installation av fjärrvärme
2003	Byte kallvattenledningar
2006	Byte fönster
2016	Renovering lokal
2019	Renovering lokal nr 2
2019	Relining av en avloppsstam
2021	Fasadrenovering och balkongtvätt
2021	Relining av köksstammar
2023	Relining av resterande stammar

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025	Utbyte av viss el-utrustning i de allmänna utrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 8 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 8.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-67	90	150	152	-47
Skuldsättning, kr/kvm	1 073	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 703	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	258	222	202	195	211
Årsavgifter, kr/kvm	962	904	895	887	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	74	74	76	79
Totala intäkter, kr/kvm	883	768	760	727	687
Nettoomsättning, tkr	591	557	543	527	501
Resultat efter finansiella poster, tkr	-117	33	82	101	-95
Soliditet, %	47	76	80	81	70

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -116 687 tkr, detta är till följd av den stora investeringen som gjorts under året. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde, för att kunna spara till framtida underhåll.
Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	12 720	0	0	12 720
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	687 934	0	27 000	714 934
S:a bundet eget kapital, kr	**700 654**	**0**	**27 000**	**727 654**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	185 265	33 326	-27 000	191 591
Årets resultat, kr	33 326	-33 326	-116 687	-116 687
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**218 591**	**0**	**-143 687**	**74 904**
S:a eget kapital, kr	**919 245**	**0**	**-116 687**	**802 558**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 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	218 591
Årets resultat, kr	-116 687
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**74 904**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**74 904**

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	591 162	557 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 629	3 559
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**598 791**	**560 689**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-506 869	-448 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 860	-27 991
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-32 668	-21 095
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 026	-27 873
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-679 422**	**-525 664**
RÖRELSERESULTAT		**-80 631**	**35 025**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		324	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 380	-2 066
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-36 056**	**-1 699**
ÅRETS RESULTAT		**-116 687**	**33 326**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 356 360	607 128
Summa materiella anläggningstillgångar		1 356 360	607 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**1 356 860**	**607 628**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	1 895
Kundfordringar		111 088	79 419
Avräkningskonto HSB		1 517	1 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 600	17 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 627	3 456
Summa kortfristiga fordringar		133 832	103 563
Kassa och bank			
Bank	Not 12	414 492	493 847
Summa kassa och bank		414 492	493 847
Summa omsättningstillgångar		**548 324**	**597 410**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 905 184**	**1 205 038**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 720	12 720
Fond för yttre underhåll		714 934	687 934
Summa bundet eget kapital		727 654	700 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		191 591	185 265
Årets resultat		-116 687	33 326
Summa fritt eget kapital		74 904	218 591
Summa eget kapital		**802 558**	**919 245**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	565 500	0
Summa långfristiga skulder		565 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		218 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 14	37 306	48 103
Leverantörsskulder		149 096	169 147
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	58 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	74 524	68 544
Summa kortfristiga skulder		537 126	285 793
Summa skulder		**1 102 626**	**285 793**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 905 184**	**1 205 038**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-80 631	35 025
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	68 026	27 873
	-12 605	62 899
Erhållen ränta	324	367
Erlagd ränta	-36 380	-2 066
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-48 661	61 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 269	46 549
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	33 333	62 350
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-45 597**	**170 099**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-817 258	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-817 258**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	783 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**783 500**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-79 355**	**170 099**
Likvida medel vid årets början	495 364	325 265
Likvida medel vid årets slut	416 009	495 364
	-79 355	**170 099**

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	442 383	416 004
	Hyresintäkt lokaler	146 153	138 227
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 626	2 899
		591 162	**557 130**

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Övrigt	7 629	3 559
		7 629	**3 559**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-71 681	-66 054
	El	-54 886	-40 232
	Uppvärmning	-89 064	-84 352
	Vatten	-44 317	-37 838
	Renhållning	-19 248	-13 697
	TV, bredband, iptelefoni	-7 011	-7 012
	Förvaltningskostnader	-185 927	-175 120
	Försäkringar	-7 324	-6 710
	Fastighetsskatt	-11 159	-11 159
	Övriga driftskostnader	-16 253	-6 531
		-506 869	**-448 705**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-10 800	-9 480
	Övriga förvaltningskostnader	-2 479	-11 313
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 931	-2 909
	Konsulter	-53 250	0
	Medlemsavgifter HSB	-3 400	-3 400
	Stämma och styrelse	0	-889
		-71 860	**-27 991**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-23 700	-13 300
	Övriga personalkostnader	-600	-600
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-6 368	-5 195
		-32 668	**-21 095**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-68 026	-27 873
		-68 026	**-27 873**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 403 956	1 403 956
Årets investering byggnader	817 258	0
Ingående anskaffningsvärde mark	11 000	11 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 232 214**	**1 414 956**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-807 827	-779 954
Årets avskrivningar byggnader	-68 026	-27 873
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-875 853**	**-807 827**
Utgående redovisat värde	**1 356 360**	**607 128**
Redovisade värden byggnader	1 345 360	596 128
Redovisade värden mark	11 000	11 000

Fastighetsbeteckning: Vattumannen 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1948	1 733 000	460 000	2 193 000	2 193 000
Lokaler		350 000	108 000	458 000	458 000
		2 083 000	**568 000**	**2 651 000**	**2 651 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	600 000	412 000
varav i eget förvar	0	412 000
Summa ställda säkerheter	**600 000**	**0**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 524	13 200
Övrig skattefordran	4 076	4 076
	17 600	**17 276**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	1 874	1 703
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 753	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 753
	3 627	**3 456**

Not 12 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	414 492	493 847
	414 492	**493 847**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,21%	2025-12-31	583 500	18 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,99%	2024-02-29	200 000	20 004
			783 500	**38 004**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**565 500**
Nästa års amortering av långfristig skuld	18 000
Lån som ska konverteras inom ett år	200 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**218 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	152 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	593 480
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	48 103	48 103
Uttag	-10 797	0
	37 306	**48 103**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	58 200	0
	58 200	**0**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten	5 246	7 982
Upplupen revision	10 300	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	43 103	39 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 875	12 000
	74 524	**68 544**

Tyringe 2024-03-19

Denny Svensson
Denny Svensson

Mats Rudolf

Monica Lindholm
Monica Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-26

Anette Johansson
Anette Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Tyringe, org.nr. 737000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Tyringe 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.

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. 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 Centrum i Tyringe 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Tyringe den 26 / 3 2024

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson
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 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.