



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tvärskog i Tyringe

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvärskog i Tyringe med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Brynjan 1 | 1964-01-01 | 1967 och 1968 |
| Morgonstjärnan 1 | 1964-01-01 | 1968 |

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 43 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3635 |
| 27 | garageplatser | 486 |
| 6 | p-platser | 0 |
| Totalt 76 objekt | | 4121 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------|------------|
| Claes Persson | Ordförande |
| Hans Sjödin | Ledamot |
| Ann-Louise Nilsson | Ledamot |
| Lennart Eklöf | Ledamot |
| Mikael Johansson | Ledamot |
| Wilma Wall | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Sjödin, Ann-Louise Nilsson, Wilma Wall.

AS

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Sjödin, Lennart Eklöf, Ann-Louise Nilsson och Claes Persson.

Revisorer har varit: Pierre Lundin med Birgitta Norström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,0%.

En förändring av årsavgiften med +2,1% 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 2023-05-05.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Reparation och målning av verandor och fasader

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2002 | Byte fönster |
| 2011 | Byggnation av garage |
| 2018-2019 | Byte tappvattenledningar & kulvertar |
| 2022 | Omfogning tegelfogar |
| 2023 | Reparation och målning av verandor och fasader |

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

Fortsatt omfogning av tegelfogar
Strykning och oljning av träpaneler och dörrar
Relining

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta. *AO*

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 90 | 115 | 79 | 157 | 138 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 804 | 931 | 952 | 972 | 992 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 911 | 931 | 952 | 972 | 992 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 155 | 149 | 147 | 118 | 145 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 608 | 590 | 589 | 592 | 613 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 96 | 96 | 98 | 99 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 565 | 614 | 615 | 603 | 615 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 312 | 2 234 | 2 220 | 2 191 | 2 235 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 195 | 36 | 95 | 237 | 279 |
| Soliditet, % | 60 | 59 | 59 | 58 | 57 |

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 och varmvatten ingår inte i årsavgifterna.

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.

AO

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 stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 183 000 | 0 | 0 | 183 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 876 661 | 0 | 64 000 | 3 940 661 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 4 059 661 | 0 | 64 000 | 4 123 661 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 077 679 | 36 223 | -64 000 | 2 049 902 |
| Årets resultat, kr | 36 223 | -36 223 | 194 627 | 194 627 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 113 902 | 0 | 130 627 | 2 244 529 |
| S:a eget kapital, kr | 6 173 563 | 0 | 194 627 | 6 368 190 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Ac

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 113 902 |
| Årets resultat, kr | 194 627 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -64 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 2 244 529 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 2 244 529 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 311 505 | 2 233 636 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 16 208 | 2 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 327 713 | 2 233 638 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 671 514 | -1 557 083 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | 0 | -206 818 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -165 646 | -52 861 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -113 908 | -161 990 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -174 793 | -174 277 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 125 861 | -2 153 030 |
| RÖRELSERESULTAT | | 201 852 | 80 609 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 50 796 | 13 896 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -58 022 | -58 281 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -7 226 | -44 385 |
| ÅRETS RESULTAT | | 194 627 | 36 223 |

Ac

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 8 082 213 | 7 947 780 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>8 082 213</u> | <u>7 947 780</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 | | 8 082 713 | 7 948 280 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 0 | 5 |
| Avräkningskonto HSB | | 64 668 | 17 273 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 266 | 8 670 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 46 935 | 41 675 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>111 868</u> | <u>67 623</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 2 100 000 | 1 800 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>2 100 000</u> | <u>1 800 000</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa | | 7 975 | 4 160 |
| Bank | Not 14 | 291 851 | 627 824 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>299 826</u> | <u>631 984</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 511 695 | 2 499 607 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 594 407 | 10 447 887 |

A0

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 183 000 | 183 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 940 661 | 3 876 661 | |
| Summa bundet eget kapital | 4 123 661 | 4 059 661 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 2 049 902 | 2 077 679 | |
| Årets resultat | 194 627 | 36 223 | |
| Summa fritt eget kapital | 2 244 529 | 2 113 902 | |
| Summa eget kapital | 6 368 190 | 6 173 563 | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 0 | 3 311 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 3 311 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 311 500 | 74 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 405 903 | 374 473 |
| Leverantörsskulder | | 178 823 | 174 465 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 37 037 | 83 563 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 2 175 | 9 548 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 290 780 | 246 773 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 226 217 | 962 823 |
| Summa skulder | | 4 226 217 | 4 274 323 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 594 407 | 10 447 887 | |

A0

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 201 852 | 80 609 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 174 793 | 174 277 |
| | <u>376 645</u> | <u>254 886</u> |
| Erhållen ränta | 47 395 | 12 354 |
| Erlagd ränta | -58 022 | -58 281 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>366 018</u> | <u>208 959</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 6 550 | -12 711 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 25 894 | -9 511 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>398 462</u> | <u>186 737</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -309 225 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-309 225</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -74 000 | -74 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-74 000</u> | <u>-74 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 15 237 | 112 737 |
| Likvida medel vid årets början | 2 449 257 | 2 336 520 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 464 494</u> | <u>2 449 257</u> |
| | 15 237 | 112 737 |

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

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: | 15 - 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.

| | |
|---|---------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 792 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *Ao*

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 209 548 | 2 143 176 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 84 426 | 86 086 |
| Hysesintäkt övrigt | 7 200 | 0 |
| Konsumtionsavgift vatten | 64 947 | 54 572 |
| Avsatt till inre fond | -61 274 | -61 274 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 6 658 | 11 076 |
| | <u>2 311 505</u> | <u>2 233 636</u> |
| <p>I årsavgiften ingår uppvärmning, kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Varmvattenförbrukning debiteras separat enligt individuell mätning.</p> | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Övrigt | 16 208 | 2 |
| | <u>16 208</u> | <u>2</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -108 858 | -127 609 |
| El | -65 194 | -46 255 |
| Uppvärmning | -429 693 | -393 681 |
| Vatten | -142 089 | -103 475 |
| Renhållning | -91 772 | -87 364 |
| TV, bredband, iptelefoni | -63 568 | -63 536 |
| Serviceavtal | -34 472 | -19 385 |
| Förvaltningskostnader | -567 579 | -548 939 |
| Försäkringar | -41 842 | -38 335 |
| Fastighetsskatt | -124 838 | -124 838 |
| Övriga driftskostnader | -1 610 | -3 666 |
| | <u>-1 671 514</u> | <u>-1 557 083</u> |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -98 443 |
| Underhåll mark och utemiljö | 0 | -69 250 |
| Underhåll övrigt | 0 | -39 125 |
| | <u>0</u> | <u>-206 818</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -11 375 | -10 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 779 | -2 529 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -8 388 | -15 096 |
| Kontorsutrustning och -material | -540 | 0 |
| Konsulter | -112 500 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -11 479 | 0 |
| Medlemsavgifter HSB | -13 900 | -13 900 |
| Stämma och styrelse | -4 685 | -10 462 |
| | <u>-165 646</u> | <u>-52 861</u> |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 2 | 2 |
| Arvode till styrelsen | -31 600 | -33 400 |
| Löner för anställda | -9 044 | -46 094 |
| Vicevärdsarvode | -42 312 | -42 312 |
| Övriga arvoden | -2 544 | -7 023 |
| Övriga personalkostnader | -3 960 | -3 960 |
| Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| Sociala avgifter | -19 448 | -24 201 |
| | <u>-113 908</u> | <u>-161 990</u> |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -174 793 | -174 277 |
| | <u>-174 793</u> | <u>-174 277</u> |

Ac

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 11 314 704 | 11 314 704 |
| Årets investering byggnader | 309 225 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 112 384 | 112 384 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 736 313 | 11 427 088 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -3 479 308 | -3 305 030 |
| Årets avskrivningar byggnader | -174 793 | -174 277 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 654 100 | -3 479 308 |

Utgående redovisat värde 8 082 213 7 947 780

Redovisade värden byggnader 7 969 829 7 835 396
Redovisade värden mark 112 384 112 384

Fastighetsbeteckning: Brynjan 1 och Morgonstjärnan 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1968 | 12 130 000 | 4 515 000 | 16 645 000 | 16 645 000 |
| | | 12 130 000 | 4 515 000 | 16 645 000 | 16 645 000 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 700 000 | 3 700 000 |
| varav i eget förvar | 1 182 000 | 1 182 000 |
| Summa ställda säkerheter | 4 882 000 | 4 882 000 |

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Skattekonto | 116 | 8 670 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 150 | 0 |
| | 266 | 8 670 |

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 5 615 | 2 214 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 41 320 | 39 461 |
| | 46 935 | 41 675 |

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR



| | Räntesats | Konv.datum | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 3,80% | 2024-03-02 | 2 100 000 | 1 800 000 |
| | | | 2 100 000 | 1 800 000 |

At

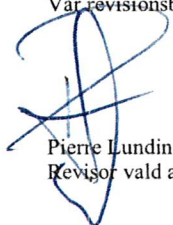

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Not 14 BANK | | | | |
| Sparbanken Skåne | 291 851 | 627 824 | | |
| | <u>291 851</u> | <u>627 824</u> | | |
| Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
| | | Nästa års | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| Sparbanken Skåne AB | 1,60% | 2024-11-10 | 3 311 500 | 74 000 |
| | | | 3 311 500 | 74 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 3 311 500 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | <u>3 311 500</u> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,60% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 296 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 2 941 500 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | 0 |
| Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND | | | | |
| Ingående värde | | | 374 473 | 387 235 |
| Avsättning | | | 61 274 | 61 274 |
| Uttag | | | <u>-29 844</u> | <u>-74 035</u> |
| | | | 405 903 | 374 473 |
| Not 17 AKTUELL SKATTESKULD | | | | |
| Årets beräknade skatteskuld | | | 37 037 | 83 563 |
| | | | <u>37 037</u> | <u>83 563</u> |
| Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | | | | |
| Mervärdeskatt | | | 0 | 265 |
| Personalens källskatt | | | 1 284 | 3 154 |
| Arbetsgivaravgifter | | | 891 | 1 527 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | <u>0</u> | <u>4 602</u> |
| | | | 2 175 | 9 548 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme | 68 562 | 13 858 |
| Upplupen revision | 11 000 | 10 500 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 190 793 | 202 619 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 425 | 19 796 |
| | <u>290 780</u> | <u>246 773</u> |

Tyringe 2024-08-04


Ann-Louise Nilsson
Claes Persson
Hans Sjödin
Lennart Eklöf
Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18


Pierre Lundin
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvärskog i Tyringe, org.nr. 737000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvärskog 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. Revisorens 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.

AO

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 Tvärskog 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Tyringe den 18/04-2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pierre Lundin
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.