



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Centrumgården i Hjärup

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Centrumgården i Hjärup med säte i LUND org.nr. 716439-5399 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Staffanstorp kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjärup 18:24	1994-01-01	1992

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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	890
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3025
Totalt 41 objekt		3915

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Hellmer	Ordförande
Thommy Jönsson	Ledamot
Karin Malmberg	Ledamot
Tanja Jörgensen	Ledamot
Christer Jönsson	Ledamot
Carl Svensson	Suppleant
Erik Svensson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Hellmer, Thommy Jönsson, Eric Svensson och Carl Svensson.



Firmatecknare har varit: Kjell Hellmer, Thommy Jönsson, Karin Malmberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Monica Nilsson med Eva Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunbritt Ivarsson (sammankallande) och Margareta Stern, vald vid föreningsstämman.

Anställda:

Karin Malmberg Trädgårdsansvarig
Kjell Hellmer Vicevärd

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-18.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Byte, renovering av hissar
Renovering av flera källarutrymmen efter översvämning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2023:

Installation av solceller
Installation av luft/vatten värmepumpar
Byte av rökgasluckor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	94	66	197	191	211
Skuldsättning, kr/kvm	7 276	7 334	7 392	7 450	7 508
Räntekänslighet, %	12	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	352	275	189	192	192
Driftskostnad, kr/kvm	1 115	583	464	473	423
Årsavgifter, kr/kvm	811	811	810	808	805
Totala intäkter, kr/kvm	909	892	901	894	884
Nettoomsättning, tkr	3 553	3 524	3 525	3 502	3 461
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 789	-39	154	247	449
Soliditet, %	24	28	27	22	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 025 001	0	0	2 885 657
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 086 648	0	0	4 086 648
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 715 925	0	-976 250	3 739 675
S:a bundet eget kapital, kr	11 827 574	0	-976 250	10 711 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-549 532	-39 023	976 250	387 695
Årets resultat, kr	-39 023	39 023	-1 788 948	-1 788 948
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-588 555	0	-812 698	-1 401 253
S:a eget kapital, kr	11 239 019	0	-1 788 948	9 310 727

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 885 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 861 250 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	-588 555
Årets resultat, kr	-1 788 948
Reservation till underhållsfond, kr	-885 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 861 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 401 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 401 253

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 552 563	3 523 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 460	-29 793
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 558 023	3 493 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 367 727	-2 282 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 873	-81 085
Personalkostnader	Not 6	-204 896	-240 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-295 662	-295 662
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 944 158	-2 899 414
RÖRELSERESULTAT		-1 386 135	594 465
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 781	27 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 594	-661 381
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-402 813	-633 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 788 948	-39 023
ÅRETS RESULTAT		-1 788 948	-39 023

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	32 139 186	32 434 848
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 139 186</u>	<u>32 434 848</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	600	600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>600</u>	<u>600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 139 786</u>	<u>32 435 448</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 190
Övriga fordringar	Not 10	88 568	57 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 913	44 495
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>149 481</u>	<u>102 881</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 500 000	5 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 500 000</u>	<u>5 500 000</u>
Kassa och bank	Not 13	727 182	2 411 130
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>727 182</u>	<u>2 411 130</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 376 663</u>	<u>8 014 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 516 449</u>	<u>40 449 458</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 972 305	6 972 305
Fond för yttre underhåll		3 739 675	4 715 925
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 711 980</u>	<u>11 688 230</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		387 695	-549 532
Årets resultat		-1 788 948	-39 023
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 401 253</u>	<u>-588 555</u>
Summa eget kapital		<u>9 310 727</u>	<u>11 099 675</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 492 000	28 492 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>28 492 000</u>	<u>28 492 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	227 500
Leverantörsskulder		137 260	207 828
Skatteskulder		-218	2 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 842	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	572 838	415 924
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>713 722</u>	<u>857 783</u>
Summa skulder		<u>29 205 722</u>	<u>29 349 783</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 516 449</u>	<u>40 449 458</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 386 135	594 465
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	295 662	295 662
	-1 090 473	890 127
Erhållen ränta	34 088	27 893
Erlagd ränta	-444 729	-709 997
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-1 501 114	208 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 831	-11 571
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	84 573	-141 270
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 422 372	55 182
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-227 500	-228 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-227 500	-228 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 649 872	-173 118
Likvida medel vid årets början	7 946 374	8 119 492
Likvida medel vid årets slut	6 296 502	7 946 374
	-1 649 872	-173 118

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 455 644	2 455 038
Hysesintäkt bostäder	0	202
Hysesintäkt lokaler	1 131 088	1 100 270
Hysesrabatter	-92 664	-92 664
Konsumtionsavgift värme	12 324	12 324
Övriga intäkter i verksamheten	17 376	17 376
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 327	6 658
Övriga fakturerade kostnader	24 468	24 468
	3 552 563	3 523 672
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	5 460	-29 793
	5 460	-29 793
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-459 428	-546 204
El	-221 966	-150 296
Uppvärmning	-1 050 025	-807 875
Vatten	-105 750	-119 109
Renhållning	-100 019	-90 843
Bevakningskostnader	-4 765	-4 588
TV, bredband, iptelefoni	-125 684	-125 684
Serviceavtal	-24 047	-22 781
Hissar serviceavtal & besiktning	-60 564	-55 540
Förvaltningskostnader	-202 443	-228 408
Försäkringar	-34 811	-33 068
Fastighetskatt	-98 733	-80 322
Periodiskt underhåll	-1 861 250	0
Övriga driftskostnader	-18 242	-17 505
	-4 367 727	-2 282 224
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-1 861 250	0
	-1 861 250	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 375	-10 175
Övriga förvaltningskostnader	-26 858	-38 030
Kostnader överlåtelse och panter	-7 890	-9 578
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 275	-10 902
Konsulter	-6 075	0
Medlemsavgifter HSB	-12 400	-12 400
	-75 873	-81 085
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-61 250	-59 000
Löner för anställda	-87 360	-115 785
Vicevärdarvode	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	-2 880	-2 880
Revisionsarvode	-1 000	-2 000
Sociala avgifter	-28 406	-36 779
	-204 896	-240 444
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-295 662	-295 662
	-295 662	-295 662

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 560 970	36 560 970
Ingående anskaffningsvärde mark	5 234 000	5 234 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 794 970	41 794 970

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 849 152	-5 553 490
Årets avskrivningar byggnader	-295 662	-295 662
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 144 814	-5 849 152

Nedskrivning byggnader	-3 510 970	-3 510 970
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde **32 139 186** **32 434 848**

Redovisade värden byggnader	26 905 186	27 200 848
Redovisade värden mark	5 234 000	5 234 000

Fastighetsbeteckning: Hjärup 18:24

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1994	45 000 000	11 800 000	56 800 000	49 800 000
Lokaler		2 249 000	236 000	2 485 000	2 488 000
		47 249 000	12 036 000	59 285 000	52 288 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	35 078 000	35 078 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	35 078 000	35 078 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	100	100
	600	600

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	69 321	35 245
Skattekonto	6 460	21 951
Övrig skattefordran	12 787	0
	88 568	57 196

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	8 836	8 301
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 421	31 421
Upplupna ränteintäkter	9 734	3 041
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 922	1 732
	60 913	44 495

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-20	2 000 000	5 500 000
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01	500 000	0
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-11	3 000 000	0
			5 500 000	5 500 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne

727 182

2 411 130

727 1822 411 130**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,92%	2025-03-20	7 500 000	0
Sparbanken Skåne	1,28%	2026-09-30	15 748 000	0
Sparbanken Skåne AB	1,80%	2024-09-25	5 244 000	0
			28 492 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				28 492 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>0</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,54%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				28 492 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

2 856

2 856

Arbetsgivaravgifter

972

972

Övriga kortfristiga skulder

14

0

3 8423 828

	2022-12-31	2021-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	216 892	207 025
Upplupna räntekostnader	16 519	17 654
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	322 911	175 179
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 516	6 066
	572 838	415 924

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Jönsson

.....
Karin Malmberg

.....
Kjell Hellmer

.....
Tanja Jörgensen

.....
Thommy Jönsson

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

.....
Monica Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrumgården i Hjärup, org.nr. 716439-5399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrumgården i Hjärup 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KJELL HELLMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 12:27:41



TANJA JÖRGENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:00:20



KARIN MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:34:12



THOMMY JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:11:56



CHRISTER JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 20:37:27



MONICA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 06:30:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:28:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MONICA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 06:29:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:28:31



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.