



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Tura



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tura, org.nr 769636-6066, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter till sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Pernille 2 och äger även marken som fastigheten är uppförd på i Helsingborgs kommun.

Det finns i fastigheten sammanlagt 47 st lägenheter, 2 st lokaler och 26 garageplatser (i gemensamhetsanläggning).

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Total lägenhetsyta är 3 493 m<sup>2</sup>. Lokalytan uppgår till 107 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	16 st
3 rum & kök,	26 st
4 rum & kök,	4 st
5 rum & kök,	1 st

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen ingår tillsammans med grannfastigheten Pernille 1 i gemensamhetsanläggning som omfattar ramp (infart till underjordiskt garage), garageport, garage och gårdsytor (ovan garage). Gemensamhetsanläggningen har under senhösten inrättat 6 garageplatser för uthyrning till MC, tre till respektive förening.

Inflyttning påbörjades den 13 december 2021 och var klar 17 december 2021.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 augusti 2018.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åkermans ingenjörbyrå har utfört fastighetsbesiktningen med Christian Oppstedt som huvudbesiktningsman.

Godkänd slutbesiktning erhöles 2021-12-13.

Årets resultat uppgår till -563 784 kr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 211 643 kr.

Avskrivningarna som inte är en likvidpost uppgår till 1 775 427 kr.

Amorteringen uppgår till ca 676 350 kr vilket motsvarar ca 1,3 % av den totala låneskulden. Se vidare not 8 avseende lån, räntesatser och bindningstider.

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 7 %.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 70 st.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022.

Extra stämma har hållits den 7 september pga styrelsens proposition om inglasning av balkong/uteplats. Stämman beslutade enhälligt bifall till propositionen. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Mia Harty, ordförande

Georg Jaroslund

Lars-Gunnar Elgelund

Lana Alisson

Sara Härner

Suppleanter:

Elisabeth Moberg Dahlgren, och från 1 januari 2023 på konsultbasis.

Mikael Sjunnesson som valdes på den ordinarie stämman valde att avgå 8 september 2022.

Föreningsvalda revisorer har varit Leif Olofsson och auktoriserad revisor Konstantin Belogorcev från PricewaterhouseCoopers AB.

Information:

Nyhetsbrev s k TURA-Nytt distribueras ut i princip efter varje styrelsemöte till alla medlemmar. Oftast innehållande beslut som fattats om alla praktiska frågor som rör förvaltningen av föreningen, exempelvis ekonomi/budget, utemiljö, energi, miljörum m.m.

## Flerårsöversikt

	2022
Nettoomsättning, tkr	3 235
Årets resultat, tkr	-564
Soliditet ( %)	76
Lån, kr/kvm	14 842

Inga jämförelsesiffror finns från föregående år då inflyttning skedde i december 2021.

## Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	173 715 000				<b>173 715 000</b>
Från fond för yttre underhåll		-20 903	20 903		-
Till fond för yttre underhåll		122 256	-122 256		-
Årets resultat				-563 784	<b>-563 784</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 715 000</b>	<b>101 353</b>	<b>-101 353</b>	<b>-563 784</b>	<b>173 151 216</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-101 353,00
Årets resultat	-563 783,76
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-665 136,76</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 234 716	-
Övriga rörelseintäkter	2	156 145	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 390 861</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 279 050	-
Övriga externa kostnader	4	-138 619	-
Personalkostnader och arvoden	5	-57 330	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 775 427	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 250 426</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>140 435</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 067	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 286	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-704 219</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-563 784</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-563 784</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-563 784</b>	<b>-</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		225 998 573	227 774 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 998 573</b>	<b>227 774 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>225 998 573</b>	<b>227 774 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		6 223	-
Övriga fordringar		110 968	78 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		322 220	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>439 411</b>	<b>78 834</b>
<i>Kassa och bank</i>	7	962 094	4 518 505
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 401 505</b>	<b>4 597 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 400 078</b>	<b>232 371 339</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		173 715 000	173 715 000
Fond för yttre underhåll		101 353	-
Summa bundet eget kapital		173 816 353	173 715 000
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-101 353	-
Årets resultat		-563 784	-
Summa fritt eget kapital		-665 137	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>173 151 216</b>	<b>173 715 000</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	43 963 572	53 432 644
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 963 572</b>	<b>53 432 644</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skatteskulder		172 484	109 164
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 469 072	676 356
Leverantörsskulder		209 945	-
Övriga skulder		55 145	4 438 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 644	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 285 290</b>	<b>5 223 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 400 078</b>	<b>232 371 339</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	100 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar med 35 kr per kvm.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 849 084	-
Hyror	385 632	-
<b>Summa</b>	<b>3 234 716</b>	<b>-</b>

I hyror ingår den del av samfälligheten Pernilles överskott som kommer delas ut efter samfällighetens stämma. 230 482 kr avser årets överskott och 10 622 kr är från 2021. Totalt 241 104 kr är från samfälligheten Pernille. Resterande del av hyrorna avser lokaler.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade kostnader el	154 719	-
Övriga intäkter	1 426	-
<b>Summa</b>	<b>156 145</b>	<b>-</b>

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	691 250	-
Vatten	101 340	-
Renhållning	81 687	-
Fastighetsservice	159 475	-
Försäkring	56 015	-
Kommunikation	19 971	-
Löpande underhåll	85 089	-
Planerat underhåll	20 903	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 320	-
<b>Summa</b>	<b>1 279 050</b>	<b>-</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	131 745	-
Medlemsverksamhet	6 874	-
<b>Summa</b>	<b>138 619</b>	<b>-</b>

### Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	38 800	-
Revisionsarvode intern	4 830	-
Sociala avgifter	13 700	-
<b>Summa</b>	<b>57 330</b>	<b>-</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	200 108 000	200 108 000
Omklassificeringar byggnader/mark utifrån taxeringsvärden	-22 565 349	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	177 542 651	200 108 000
Ingående ackumulerad avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 775 427	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 775 427	-
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	27 666 000	27 666 000
Omklassificeringar byggnader/mark utifrån taxeringsvärden	22 565 349	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 231 349	27 666 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>225 998 573</b>	<b>227 774 000</b>

Föreningen skriver av byggnaden enligt en 100-årig rak avskrivningsplan (K2).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	88 000 000	26 000 000	114 000 000
Hyreshus lokaler	2 695 000	537 000	3 232 000
Hyreshus garage (Turas andel)	3 100 000	-	3 100 000
<b>Summa</b>	<b>93 795 000</b>	<b>26 537 000</b>	<b>120 332 000</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	-	4 178 482
Handelsbanken	962 094	340 023
<b>Summa</b>	<b>962 094</b>	<b>4 518 505</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,87 %	2022-12-27	2022-12-17	-	18 036 333
Nordea Hypotek AB	1,36 %	2024-12-18	2024-12-18	17 810 881	18 036 333
Nordea Hypotek AB	1,63 %	2026-12-16	2026-12-16	17 810 882	18 036 334
Nordea Hypotek AB	3,111 %	2023-03-27	2023-03-27	8 905 440	-
Nordea Hypotek AB	4,29 %	2025-12-17	2025-12-17	8 905 441	-
<b>Summa</b>				<b>53 432 644</b>	<b>54 109 000</b>
Avgår kortfristig del				<b>-9 469 072</b>	<b>-676 356</b>
Varav långfristig del				<b>43 963 572</b>	<b>53 432 644</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 50,1 Mkr kr om fem år.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	54 109 000	54 109 000
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>54 109 000</b>	<b>54 109 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2023.

Mia Harty  
Ordförande

Georg Jarslund

Lars-Gunnar Elgelund

Lana Alisson

Sara Härner

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

Leif Olofsson

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor  
PricewaterhouseCoopers AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557490620994

## Dokument

### 910 Tura digital signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-04-11 14:33:51 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-04-24 17:21:39 CEST (+0200)

## Initierare

### HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

### Mia Harty (MH)

[harty.mia@gmail.com](mailto:harty.mia@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA HARTY"

Signerade 2023-04-11 17:00:03 CEST (+0200)

### Georg Jarslund (GJ)

[georgjarslund@gmail.com](mailto:georgjarslund@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GEORG JERZY JARSLUND"

Signerade 2023-04-13 09:37:07 CEST (+0200)

### Lars-Gunnar Elgelund (LE)

[lg.elgelund@gmail.com](mailto:lg.elgelund@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Gunnar Elgelund"

Signerade 2023-04-11 17:21:03 CEST (+0200)

### Lana Alisson (LA)

[lane.e.alisson@gmail.com](mailto:lane.e.alisson@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LANA ALISSON"

Signerade 2023-04-11 22:12:27 CEST (+0200)

### Sara Härner (SH)

[sara.harner@icloud.com](mailto:sara.harner@icloud.com)

### Leif Olofsson (LO)

[olofsson.leif@gmail.com](mailto:olofsson.leif@gmail.com)



# Verifikat

Transaktion 09222115557490620994



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Kristina Härner"  
Signerade 2023-04-14 18:41:54 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF OLOFSSON"  
Signerade 2023-04-11 14:55:26 CEST (+0200)

Konstantin Belogorcev (KB)  
konstantin.belogorcev@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Konstantin Belogorcev"  
Signerade 2023-04-24 17:21:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tura, org.nr 769636-6066

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tura för år 2022.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tura för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Något resultat att disponera finns ej.

### 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 vi 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 vår 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

Leif Olofsson  
Förtroendevald revisor



## Deltagare

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-24 15:21:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Leveranskanal: E-post

**LEIF OLOFSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-20 12:09:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF OLOFSSON

Datum

Leif Olofsson

Leveranskanal: E-post







# ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

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





**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne