

Org.nr: 768400-0743

Brf Tygeln - i Skara



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

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 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tygeln i Skara

Org nr 768400-0743

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 56:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5 för HSB Bostadsrättsföreningar med anpassning i § 31 och § 32.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019. Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utförd och godkänd senast år 2014.

Radonmätning har påbörjats i slutet av 2020 och slutförs under våren 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Alla boende skall också ha en egen hemförsäkring.

Föreningens fastigheter Verdandi 3 och Verdandi 5 är belägna på adresserna Valhallagatan 9-17 i Skara. Husen färdigställdes år 1968 och åren 2003-04 genomfördes en stamreovering. Den totala bostadsytan uppgår till 10 905 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	18 st
2	66 st
3	48 st
4	30 st
Totalt	162 st

I föreningen finns även 12 st lokaler, 39 st garage och 128 st bilplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen utfört nedanstående åtgärder:

- ommålning av trapphus/källare
- underhåll av ventilationssystemet
- installation av jordfelsbrytare

I april 2020 inträffade en större takbrand på Valhallagatan 11. Branden skapade stora följdskador och evakuering av samtliga boende i de 36 lägenheterna var nödvändiga.

Renoveringsarbeten har pågått större delen av verksamhetsåret och kommer avslutas först under våren 2021. Den största delen av de mycket omfattande kostnaderna täcks av föreningens fastighetsförsäkring, men c.a. 5 mkr (i första hand åldersavdrag) kommer att bekostas av bostadsrättsföreningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och i den närmaste 5-års perioden finns det bl.a. med att garageportar skall bytas.

Ekonomi

Avgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften var efter höjningen 756 kronor per kvm. Nästa höjning genomförs den 1 april 2021 också med 1 % och genomsnittlig årsavgift efter det är 764 kr/kvm inkl. värme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 847 256 kr. I syfte att begränsa riskerna så har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett nytt lån på 3,5 mkr togs upp hösten 2020 för att delfinansiera de renoveringsarbeten som branden på Valhallagatan 11 föranledde.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ och teknisk förvaltning
- Billinge Energi, fastighetsel
- Telia, TV och bredband
- Securitas, parkeringsövervakning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 178 medlemmar varav 177 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 10 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 juni 2020.



Styrelsen samt suppleanter

Hans Svensson	ordförande
Irené Svensson	vice ordförande
Oxana Rotaru	sekreterare
Amel Biscevic	ledamot
Margareta Nolåker	ledamot
Mikael Nyström	ledamot, utsedd av HSB NVG
Birgitta Sandberg	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Amel Biscevic, Hans Svensson och Birgitta Sandberg. Styrelsen har under året hållit 9 st protokoll-förda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Hans Svensson, Irené Svensson, Oxana Rotaru och Margareta Nolåker, två i förening.

Vicevärd

Hans Svensson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Uppdraget som boenderevisor innehas av Roger Pettersson med Claes-Göran Winkvist som suppleant.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Hans Svensson med Irené Svensson som ersättare.

Valberedning

Claes Eriksson, Xhafer Shabani och Lennart Hertzberg (ordförande i valberedningen) sitter i föreningens valberedning.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har styrelsen varit och brandskyddsansvarig Hans Svensson.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen gemensamt har varit studieorganisatör.

Handwritten signature

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	8 534	8 369	8 325	8 208	8 292
Resultat efter finansiella poster tkr	507	117	1 687	1 027	1 125
Avgifts- och hyresbortfall %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,6 %	0,6 %
Soliditet %	17 %	19 %	18 %	14 %	12 %
Bankskuld tkr	32 847	30 557	31 723	32 872	34 032
Skuldsättning kr/m2	3 012	2 802	2 909	3 014	3 121
Räntekostnader kr/m2	48	49	49	58	68
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	465	469	451	453	450
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	756	748	741	734	734
Fond för yttre underhåll tkr	5 202	5 301	5 753	4 685	3 934
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	110	87	112	112	119
Sparande kr/m2	269	249	265	243	242

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 400	0	5 300 646	1 719 883	116 515
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	116 515	-116 515
Reservering till yttre fond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 298 764	1 298 764	
Årets resultat					506 796
Belopp vid årets slut	502 400	0	5 201 882	1 935 162	506 796



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 836 399
Årets resultat före fondförändringar	506 796
Årets fondavsättning enligt budget	- 1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 298 764</u>
	2 441 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	2 441 959
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	5 201 882

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	506 796
Avsättning till underhållsfond enl plan	- 1 200 000
Disposition ur underhållsfond	<u>1 298 764</u>
	98 764

Resultat efter fondförändring **605 560**

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	8 534 474	8 369 062
Summa intäkter		8 534 474	8 369 062
Driftskostnader	Not 2	-4 926 024	-4 965 488
Underhållskostnader	Not 3	-1 298 764	-1 402 343
Personalkostnader	Not 4	-149 137	-149 954
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 131 080	-1 131 080
Övriga rörelsekostnader		0	-70 500
Summa rörelsekostnader		-7 505 005	-7 719 365
Rörelseresultat		1 029 469	649 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 695	2 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-525 368	-535 977
Summa finansiella poster		-522 673	-533 181
Årets resultat		506 796	116 515
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-1 200 000	-950 000
Disposition underhållsfond		1 298 764	1 402 343
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		98 764	452 343
Resultat efter fondförändring		605 560	568 858

ju



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 35 987 337 37 118 417

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 4 814 571 0
40 801 908 37 118 417

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa anläggningstillgångar

40 802 408 37 118 917

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 112 845 73 201

Övriga fordringar

Not 12 7 439 282 1 851 741

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

180 417 204 203
7 732 544 2 129 145

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 300 000

Summa omsättningstillgångar

7 732 544 3 429 145

Summa tillgångar

48 534 952 40 548 062

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

502 400

502 400

5 201 882

5 300 646

5 704 282

5 803 046

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 935 162

1 719 883

506 796

116 515

2 441 958

1 836 398

Summa eget kapital

8 146 240

7 639 445

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 900 000

14 410 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

24 947 256

16 146 414

Leverantörsskulder

5 725 674

433 879

Skatteskulder

77 184

71 868

Övriga skulder

Not 17

719 619

681 548

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 018 979

1 164 158

32 488 712

18 497 867

Summa skulder

40 388 712

32 908 617

Summa Eget kapital och skulder

48 534 952

40 548 062

plu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 247 384	8 146 164
	Hyror	321 333	308 645
	Bortfall hyror	-17 931	-21 175
	Försäkringsersättningar	42 885	0
	Andrahandsuthyrningar	17 349	19 801
	Övriga intäkter	23 651	15 824
	Bruttoomsättning	8 634 671	8 469 259
	Avsatt till inre fond	-100 197	-100 197
		8 534 474	8 369 062
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	962 016	953 552
	Tv/datakostnader	404 053	414 345
	Reparationer	148 023	154 584
	El	301 828	301 161
	Uppvärmning	1 404 074	1 494 596
	Vatten	465 943	471 294
	Sophämtning	358 925	343 776
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	219 510	219 510
	Medlemsavgifter	67 810	65 765
	Försäkringar	80 278	94 700
	Förvaltningsarvoden	261 557	256 769
	Övriga driftskostnader	110 109	97 317
	Externa tjänster	141 898	98 119
		4 926 024	4 965 488
Not 3	Underhållskostnader		
	Målning trapphus	992 048	0
	Underhåll ventilation	285 903	0
	Installation jordfelsbrytare	20 813	0
	Utbyte armaturer	0	852 819
	Renovering staket	0	162 086
	Underhåll lekplatser	0	140 058
	Beläggningsarbeten	0	121 144
	Utbyte tvättmaskiner	0	113 198
	Underhåll övrigt	0	13 038
		1 298 764	1 402 343
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 214	41 993
	Vicevärdsarvode	70 680	70 299
	Revisorsarvode	5 144	5 000
	Löner och andra ersättningar	11 553	11 200
	Sociala kostnader	18 546	21 462
		149 137	149 954
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 131 080	1 131 080
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 400	521
	Övriga ränteintäkter	1 295	2 275
		2 695	2 796
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	525 368	535 977

14/5



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 010 641	50 800 393
Anskaffningsvärde mark	355 805	355 805
Årets investeringar	0	1 305 048
Årets utrangeringar	0	-94 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 366 446	52 366 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 248 029	-14 141 249
Årets avskrivningar	-1 131 080	-1 131 080
Årets utrangeringar	0	24 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 379 109	-15 248 029
Bokfört värde	35 987 337	37 118 417
Taxeringsvärde för fastigheterna Verdandi 3 och Verdandi 5		
Byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	471 000	471 000
	52 471 000	52 471 000
Mark - bostäder	19 000 000	19 000 000
Mark - lokaler	180 000	180 000
	19 180 000	19 180 000
Taxeringsvärde totalt	71 651 000	71 651 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	35 837 400	35 837 400
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Renovering efter brand på Valhallagatan 11		
Årets kostnader	4 814 571	0
Projektet beräknas pågå till år 2021 och kosta föreningen ca 5 000 000 kr efter försäkringsersättningar.		
Summa pågående nyanläggningar	4 814 571	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 11 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	49 472	5 028
Övriga kundfordringar	63 373	68 173
	112 845	73 201
Not 12 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	7 435 685	1 848 144
Skattekonto	3 597	3 597
	7 439 282	1 851 741
Not 13 Kortfristiga placeringar		
HSB Nordvästra Götaland 3-månadskonto	0	1 300 000

plu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0743

HSB Brf Tygeln i Skara

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 400	0	5 300 646	1 719 883	116 515
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	116 515	-116 515
Reservering till yttre fond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 298 764	1 298 764	
Årets resultat					506 796
Belopp vid årets slut	502 400	0	5 201 882	1 935 162	506 796

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20556412	1,66%	2021-05-20	4 810 750	300 000
SBAB	20556447	1,65%	2021-05-20	4 800 000	300 000
SBAB	20556463	1,82%	2022-09-16	4 800 000	300 000
SBAB	31647746	1,14%	2024-01-10	3 500 000	100 000
Stadshypotek AB	280576	1,60%	2021-02-20	1 641 188	0
Stadshypotek AB	350061	1,60%	2021-03-22	1 160 000	40 000
Stadshypotek AB	433832	1,60%	2021-03-30	3 285 990	100 000
Stadshypotek AB	597605	1,60%	2021-03-30	2 316 450	70 000
Swedbank Hyp.	2654448733	1,69%	2021-02-28	3 239 935	0
Swedbank Hyp.	2853470264	1,73%	2021-04-28	3 292 943	63 024
				32 847 256	1 273 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 482 136

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	400 000	900 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	24 547 256	15 246 414
	24 947 256	16 146 414

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	17 103	17 913
Arbetsgivaravgifter	11 038	11 087
Inre fond	691 479	652 548
	719 619	681 548

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 649	81 794
Förutbetalda hyror och avgifter	651 645	635 998
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	306 685	446 366
	1 018 979	1 164 158

Skara 23/3 2021

Amel Biscevic

Birgitta Sandberg

Hans Svensson

Oxana Rotaru

Margareta Nölåker

Irene Svensson

Mikael Nyström

Vår revisionsberättelse har 3 / 4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Roger Pettersson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson 13/4 2021
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tygeln i Skara, org.nr. 768400-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tygeln i Skara för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen har en större brand inträffat under året och renoveringsarbeten efter denna täcks av föreningens försäkring, undantaget en självrisk om ca 6 MSEK. Arbetet avslutas under 2021 och slutlig avräkning sker då.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tygeln i Skara för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skara den 3 / 4 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Roger Pettersson
Av föreningen vald revisor