



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stockeby i Stoby

MELEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stockeby i Stoby med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 716436-7463 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stoby 41:214	1992-01-01	1993

**Totalt 1 objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1499
<b>Totalt 18 objekt</b>		<b>1499</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 4 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Olsson	Ordförande
Jan Sundin	Ledamot
Barbro Sarvik	Ledamot
Cecilia Stjernlöf	Ledamot
Frida Skoog	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Olsson, Barbro Sarvik och Jan Sundin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Cecilia Stjernlöf, Linda Olsson och Frida Skoog.

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

Valberedning har varit: Siv Andersson (sammanställande) och Bodil Thulin, vald vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående fd ordförande (Roger Jönsson) valt att avgå hölls på HSB kontoret i Hässleholm den 2023-11-28. På extrastämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-20.

#### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byat alla förrådsdörrar (18st)

Draget om el till krypgrundsavfuktare (4 fastigheter)

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014-2015	Målning av fasaderna
2018	Installation av ny kabel-TV med boxar från Boxer
2019-2020	Byte av värmepannor
2022	Byte låssystem
2023	Byte förrådsdörrar
2023	Dragit om el till krypgrundsavfuktare

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

Målning av fönster o ytterdörrar

Byte delar av vindskiver

Avskärmning mellan lägenheter

Pump till brunnen

Taktvätt

A<sup>o</sup>

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	326	353	346	387	316
Skuldsättning, kr/kvm	6 453	6 555	6 653	6 747	6 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 453	6 555	6 653	6 747	6 849
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	27	32	19	16	17
Årsavgifter, kr/kvm	747	733	733	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	751	739	739	742	740
Nettoomsättning, tkr	1 125	1 107	1 106	1 105	1 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	82	73	260	260	215
Soliditet, %	21	21	20	18	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El, vatten och uppvärmning ingår inte i årsavgiften.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. *AO*

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 002 572	0	0	1 002 572
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	45 504	0	-45 504	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 048 076</b>	<b>0</b>	<b>-45 504</b>	<b>1 002 572</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 471 676	72 962	45 504	1 590 142
Årets resultat, kr	72 962	-72 962	81 553	81 553
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 544 638</b>	<b>0</b>	<b>127 057</b>	<b>1 671 695</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 592 714</b>	<b>0</b>	<b>81 553</b>	<b>2 674 267</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 504 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	1 544 638
Årets resultat, kr	81 553
Reservation till underhållsfond, kr	-48 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 504
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 671 695</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 671 695</b>

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

AO

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 125 302	1 107 102
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 125 302</b>	<b>1 107 102</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-411 666	-375 484
Underhåll enligt plan	Not 4	-152 139	-198 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 605	-34 895
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-28 522	-18 494
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 103	-258 678
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-884 034</b>	<b>-885 616</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>241 268</b>	<b>221 486</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 753	6 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 467	-155 368
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-159 714</b>	<b>-148 524</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>81 553</b>	<b>72 962</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 163 953	10 200 626
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 163 953</b>	<b>10 200 626</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 164 453</b>	<b>10 201 126</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		37 225	14 041
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	66	4 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 602	13 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 893</b>	<b>32 223</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 423 960	1 384 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 423 960</b>	<b>1 384 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 479 853</b>	<b>2 416 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 644 306</b>	<b>12 617 804</b>

A0

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 002 572	1 002 572
Fond för yttre underhåll	0	45 504
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>1 002 572</u>	<u>1 048 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 590 142	1 471 676
Årets resultat	81 553	72 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>1 671 696</u>	<u>1 544 638</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>2 674 268</u>	<u>2 592 714</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 594 550	6 048 755
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>4 594 550</u>	<u>6 048 755</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 078 755	3 777 550
Leverantörsskulder	130 807	13 954
Aktuell skatteskuld	Not 15 26 202	51 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 139 724	133 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>5 375 488</u>	<u>3 976 335</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>9 970 038</u>	<u>10 025 090</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u>12 644 306</u>	<u>12 617 804</u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	241 268	221 486
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 103	258 678
	<u>496 371</u>	<u>480 164</u>
Erhållen ränta	27 753	5 075
Erlagd ränta	-187 467	-155 539
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>336 656</u>	<u>329 699</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-486	-478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	97 948	25 033
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>434 118</u>	<u>354 254</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-218 430	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-218 430</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-153 000	-147 250
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-153 000</u>	<u>-147 250</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>62 688</b>	<b>207 004</b>
Likvida medel vid årets början	2 398 496	2 191 492
Likvida medel vid årets slut	<u>2 461 185</u>	<u>2 398 496</u>
	<b>62 688</b>	<b>207 004</b>

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

At

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 917 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 120 464	1 098 504
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 000	4 250
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 838	4 348
	<u>1 125 302</u>	<u>1 107 102</u>
I årsavgiften ingår kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-52 439	-25 978
El	-41 140	-47 628
Renhållning	-74 159	-67 289
TV, bredband, iptelefoni	-21 852	-15 387
Förvaltningskostnader	-130 288	-127 712
Försäkringar	-11 838	-11 092
Fastighetsskatt	-79 950	-79 950
Övriga driftskostnader	0	-448
	<u>-411 666</u>	<u>-375 484</u>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-152 139	-22 642
Underhåll övrigt	0	-175 424
	<u>-152 139</u>	<u>-198 066</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 025	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 024	-1 803
Kostnader överlåtelse och panter	-4 429	-6 034
Kontorsutrustning och -material	-699	-254
Förbrukningsinventarier	-8 577	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
Stämma och styrelse	-4 451	-10 779
	<u>-36 605</u>	<u>-34 895</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-23 700	-14 700
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-3 322	-2 294
	<u>-28 522</u>	<u>-18 494</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-255 103	-258 678
	<u>-255 103</u>	<u>-258 678</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 060 022	15 060 022
Årets investering byggnader	218 430	0
Ingående anskaffningsvärde mark	967 500	967 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 245 952</b>	<b>16 027 522</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 826 896	-5 568 219
Årets avskrivningar byggnader	-255 103	-258 678
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 081 999</b>	<b>-5 826 896</b>

**Utgående redovisat värde**

10 163 953 10 200 626

Redovisade värden byggnader	9 196 453	9 233 126
Redovisade värden mark	967 500	967 500

Fastighetsbeteckning: Stoby 41:214

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1993	8 230 000	2 430 000	10 660 000	10 660 000
		<b>8 230 000</b>	<b>2 430 000</b>	<b>10 660 000</b>	<b>10 660 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 273 000	14 273 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 273 000</b>	<b>14 273 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	66	4 711
	<b>66</b>	<b>4 711</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	7 583	3 033
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 019	10 438
	<b>18 602</b>	<b>13 471</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-17	1 000 000	1 000 000
			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 13 BANK**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 423 960	1 384 455
	<b>1 423 960</b>	<b>1 384 455</b>

Ac

2023-12-31

2022-12-31

## Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,39%	2026-11-17	3 624 550	0
Sparbanken Göinge	1,30%	2024-10-28	2 739 755	80 000
Sparbanken Skåne AB	1,36%	2024-05-10	2 316 000	50 000
Sparbanken Skåne AB	4,16%	2027-08-10	993 000	23 000
			<b>9 673 305</b>	<b>153 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>4 594 550</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				23 000
Lån som ska konverteras inom ett år				5 055 755
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 078 755</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				612 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 908 305
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

## Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	26 202	51 340
	<b>26 202</b>	<b>51 340</b>

## Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	2 671
Upplupna räntekostnader	20 964	16 198
Upplupen revision	9 900	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 360	93 622
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	11 500
	<b>139 724</b>	<b>133 491</b>

Stoby 2024-01-16



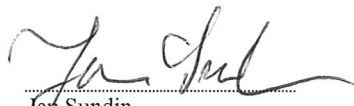
Barbro Sarvik




Cecilia Stjernlöf



Frida Skoog



Jan Sundin




Linda Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-24



Anette Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Öng  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stockeby i Stoby, org.nr. 716406-7463

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stockeby i Stoby för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stockeby i Stoby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stoby den 24/4 2024



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.