



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mullbäret i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mullbäret i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------------|--------------|----------------------|
| Mossagården 3 och Mullbäret 6 | 1955-09-21 | 1956 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 54 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 018 |
| Totalt 54 objekt | | 3 018 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok. I föreningen finns även 13 st garage, 23 st parkeringsplatser och 1 st gemensamhetslokal.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Henrik Gjutares gata 24 A-B och 26 A-D.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------|------------|------------|
| Anton Birgersson | Ordförande | 2020-05-17 |
| Leif Bardh | Ledamot | 2016-06-09 |
| Helen Andersson | Ledamot | 2017-12-04 |
| Madeleine Karlsson | Ledamot | 2017-12-04 |
| Carole Johansson | Ledamot | 2021-07-22 |
| Jenny Björkberg | Ledamot | 2022-09-05 |
| Jakob Wennergrund | Suppleant | 2023-08-08 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Birgersson, Helen Andersson, Madeleine Karlsson, Carole Johansson och Jenny Björkberg..

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Madeleine Karlsson, Jakob Wennergrund och Anton Birgersson.

Revisorer har varit: Ingegerd Nyamesah vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jenny Björkberg (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Under året har föreningen utfört följande underhåll:

- Byte av en torktumlare
- Omläggning av låssystem

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 1989 | Stambyte |
| 2007 | Dränering |
| 2019 | Byte av fläktsystem |
| 2022 | Installation av 8 st laddstolpar för elbilsladdning |
| 2022 | Byte av samtliga fönster, lägenhetsdörrar och källardörrar |

Föreningen har inget underhåll planerat under 2024.

Filmning och utvärdering av stammarnas status kommer att genomföras under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80, varav 79 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78, varav 77 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 413 | 347 | 345 | 324 | 330 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 501 | 1 555 | 1 775 | 1 821 | 1 876 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 501 | 1 555 | 1 775 | 1 821 | 1 876 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 177 | 212 | 182 | 163 | 148 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 925 | 881 | 855 | 830 | 802 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 95 | 94 | 95 | 96 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 983 | 924 | 912 | 874 | 836 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 943 | 2 788 | 2 752 | 2 639 | 2 523 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 709 | 270 | -2 709 | 488 | 383 |
| Soliditet, % | 44 | 39 | 31 | 49 | 45 |

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).

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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 87 865 | 0 | 0 | 87 865 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 1 500 000 | 0 | 0 | 1 500 000 |
| Underhållsfond, kr | 1 808 140 | 0 | 595 955 | 2 404 095 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 396 005 | 0 | 595 955 | 3 991 960 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -367 536 | 270 038 | -595 955 | -693 454 |
| Årets resultat, kr | 270 038 | -270 038 | 709 230 | 709 230 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -97 498 | 0 | 113 275 | 15 776 |
| S:a eget kapital, kr | 3 298 507 | 0 | 709 230 | 4 007 736 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 741 000 kr och ianspråktagande har skett med 145 045 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 | -97 499 |
| Årets resultat, kr | 709 230 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -741 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 145 045 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 15 776 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 15 776 |

Tillägg till resultaträkningen:

| | |
|--|-------------------|
| Årets resultat | 709 230 kr |
| Avsättning till underhållsfond | -741 000 kr |
| Disposition underhållsfond | <u>145 045 kr</u> |
| Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond | -595 955 kr |

Resultat efter fondförändring **113 275 kr**

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 943 430 | 2 788 179 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 21 981 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 965 411 | 2 788 179 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 381 134 | -1 683 682 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -172 064 | -174 171 |
| Personalkostnader | Not 6 | -161 069 | -187 039 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -391 554 | -391 554 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 105 821 | -2 436 445 |
| RÖRELSERESULTAT | | 859 590 | 351 734 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 34 163 | 1 625 |
| Räntekostnader | | -184 523 | -83 322 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -150 360 | -81 697 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 709 230 | 270 038 |
| ÅRETS RESULTAT | | 709 230 | 270 038 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 6 194 958 | 6 586 511 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 6 194 958 | 6 586 511 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 195 458 | 6 587 011 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 249 | 775 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 1 047 618 | 1 820 771 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 62 515 | 56 398 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 1 110 381 | 1 877 944 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 1 800 000 | 0 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 1 800 000 | 0 |
| Kassa och bank | Not 13 | 27 234 | 5 603 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 27 234 | 5 603 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 937 616 | 1 883 547 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 133 073 | 8 470 558 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 87 865 | 87 865 |
| Uppskrivningsfond | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 404 095 | 1 808 140 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>3 991 960</u> | <u>3 396 005</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -693 454 | -367 536 |
| Årets resultat | | 709 230 | 270 038 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>15 776</u> | <u>-97 499</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 007 736</u> | <u>3 298 506</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 544 000 | 946 215 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>1 544 000</u> | <u>946 215</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 985 465 | 3 747 250 |
| Leverantörsskulder | | 123 867 | 39 321 |
| Skatteskulder | | 9 468 | 7 890 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 0 | 64 885 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 462 537 | 366 491 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>3 581 337</u> | <u>4 225 837</u> |
| Summa skulder | | <u>5 125 337</u> | <u>5 172 052</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>9 133 073</u> | <u>8 470 558</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 859 590 | 351 734 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 391 554 | 391 554 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| | <u>1 251 144</u> | <u>743 288</u> |
| Erhållen ränta | 34 163 | 1 625 |
| Erlagd ränta | -184 523 | -83 322 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 100 784</u> | <u>661 591</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -5 280 | -24 018 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 117 285 | -845 627 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 212 789</u> | <u>-208 054</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -55 000 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>-55 000</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -164 000 | -664 000 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-164 000</u> | <u>-664 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 048 789 | -927 054 |
| Likvida medel vid årets början | 1 812 753 | 2 739 807 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 861 542</u> | <u>1 812 753</u> |
| | 1 048 789 | -927 054 |

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 50 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 015 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 791 440 | 2 658 432 |
| Hysesintäkt lokaler | 10 716 | 11 025 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 111 534 | 98 690 |
| Konsumtionsavgift el garage & bilplatser | 4 524 | 1 022 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 8 627 | 7 254 |
| Övriga intäkter och ersättningar | 16 589 | 11 756 |
| | 2 943 430 | 2 788 179 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Bidrag, elstöd | 21 981 | 0 |
| | 21 981 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -54 031 | -90 820 |
| El | -86 416 | -180 639 |
| Uppvärmning | -341 064 | -358 131 |
| Vatten | -107 143 | -102 394 |
| Renhållning | -68 027 | -66 553 |
| TV, bredband, iptelefoni | -45 810 | -42 295 |
| Obligatoriska besiktningar | -46 575 | 0 |
| Serviceavtal | -10 052 | -8 606 |
| Förvaltningskostnader | -321 937 | -308 716 |
| Försäkringar | -49 839 | -39 084 |
| Fastighetsskatt | -91 726 | -87 946 |
| Periodiskt underhåll | -145 045 | -384 632 |
| Övriga driftskostnader | -13 469 | -13 866 |
| | -1 381 134 | -1 683 682 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 000 | -12 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -122 401 | -116 590 |
| Föreningsverksamhet | -790 | -576 |
| Kontorsutrustning och -material | -1 299 | -1 536 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 026 | -1 936 |
| Konsulter | -1 763 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -3 196 | -11 757 |
| Medlemsavgifter HSB | -27 962 | -26 859 |
| Stämma och styrelse | -626 | -2 917 |
| | -172 064 | -174 171 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -69 814 | -77 760 |
| Vicevärdsarvode | -38 704 | -34 968 |
| Övriga arvoden | -10 500 | -21 900 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -2 000 |
| Revisionsarvode | -2 972 | -2 840 |
| Sociala avgifter | -38 329 | -43 821 |
| Utbildning | -750 | -3 750 |
| | -161 069 | -187 039 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -316 554 | -316 554 |
| Markanläggningar | -75 000 | -75 000 |
| | -391 554 | -391 554 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 17 001 089 | 16 946 089 |
| Årets investering byggnader | 0 | 55 000 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 571 205 | 1 571 205 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 072 294 | 20 072 294 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -12 285 783 | -11 969 229 |
| Årets avskrivningar byggnader | -316 554 | -316 554 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -1 200 000 | -1 125 000 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -75 000 | -75 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -13 877 337 | -13 485 783 |

Utgående redovisat värde

6 194 958 6 586 511

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 4 398 753 | 4 715 306 |
| Redovisade värden mark | 1 571 205 | 1 571 205 |
| Redovisade värden markanläggningar | 225 000 | 300 000 |

Fastighetsbeteckning: Mossagården 3 och Mullbäret 6

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1988 | 31 000 000 | 14 200 000 | 45 200 000 | 45 200 000 |
| Lokaler | | 288 000 | 304 000 | 592 000 | 592 000 |
| | | 31 288 000 | 14 504 000 | 45 792 000 | 45 792 000 |

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 882 000 | 16 882 000 |
| varav i eget förvar | -3 486 000 | -3 486 000 |
| Summa ställda säkerheter | 13 396 000 | 13 396 000 |

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Avräkning HSB | 1 034 308 | 1 807 150 |
| Skattekonto | 13 310 | 13 621 |
| | 1 047 618 | 1 820 771 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 62 515 | 56 398 |
| | 62 515 | 56 398 |

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|----------|
| Placering HSB 3 mån | 3,55% | 2024-03-07 | 1 000 000 | 0 |
| Placering HSB 3 mån | 3,55% | 2024-03-19 | 800 000 | 0 |
| | | | 1 800 000 | 0 |

Not 13 KASSA OCH BANK

| | | |
|----------|---------------|--------------|
| Swedbank | 27 234 | 5 603 |
| | 27 234 | 5 603 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SEB Bolån AB | 5,47% | 2025-09-28 | 1 268 000 | 24 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,83% | 2024-06-19 | 606 215 | 100 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 5,46% | 2024-06-28 | 2 315 250 | 0 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,43% | 2025-12-22 | 340 000 | 40 000 |
| | | | 4 529 465 | 164 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 1 544 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 64 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 2 921 465 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 2 985 465 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 4,54% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 656 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 3 709 465 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | Nej |

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------|----------|---------------|
| Personalens källskatt | 0 | 31 692 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 33 193 |
| | 0 | 64 885 |

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 716 | 2 792 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 226 424 | 234 468 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 233 397 | 129 231 |
| | 462 537 | 366 491 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Birgersson

.....
Madeleine Karlsson

.....
Carole Johansson

.....
Jenny Björkberg

.....
Helen Andersson

.....
Leif Bardh

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

Ingegerd Nyamesah
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mullbäret i Skövde, org.nr. 766600-2956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mullbäret i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Mullbäret i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Nyamesah
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mullbäret i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTON BIRGERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:33:58



JENNY BJÖRKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:49:15



LEIF BARDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:15:35



MADELEINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:22:09



CAROLE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:49:09



HELEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:37:36



INGEGERD NYAMESAH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:47:30



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:48:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mullbäret i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEGERD NYAMESAH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:54:20



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:47:47



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal 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 star något i årsredovisningen.