



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Skomakaren i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skomakaren i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 716411-5441 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KV MAGISTERN 19	1982-01-01	1982

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	29
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4055
17	garageplatser	0
20	p-platser	0
<b>Totalt 89 objekt</b>		<b>4084</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 15 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gerd Undén	Ordförande	1999-04-07	2023-06-08
Åke Johansson	Ordförande	2023-06-08	
Åke Johansson	Ledamot	2018-08-23	2023-06-08
Inger Eriksson	Ledamot	2018-08-23	2023-06-08
Ingvar Axelsson	Ledamot	2019-06-26	
Tommy Karlsson	Ledamot	2018-08-23	
Anette Nilsson	Ledamot	2018-08-23	
Anette Wennerström	Ledamot	2023-06-08	
Mats Andersson	Ledamot	2018-08-23	
Ola Wennerström	Ledamot	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Karlsson, Ola Wennerström och Anette Wennerström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Karlsson, Åke Johansson och Anette Nilsson.

Revisorer har varit: Anja Sigfridsson med Birgitta Rudolfsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Evy Segerström (sammankallande), samt Anita Eriksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-14 och på stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 och på stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2022-05-18.

**Fastighetsunderhåll**

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Snickeriarbeten inför utvändig målning. Målning av garage, förråd, takfot, vindskivor, utsida balkonger, skärmväggar nedre plan, förrådsdörrar.
- Uppsättning av brandsläckare på samtliga våningsplan.

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

Årtal	Ändamål
2022	Uppgradering hissar Allégatan 16, 18 och 20. Uppgraderat kök i föreningsgården.
2021	Byte av torktumlare i båda tvättstugorna.
2020	Ny belysning i trapphus. Mossbehandlat tegeltak Allégatan 16, 18 och 20. Spolning avloppsledningar.
2019	Byggt carport. Installation av porttelefoner.
2018	Byte samtliga entréer till stålpartier samt portautomatik. Uppgradering av hiss Ö. Storgatan 26
2017	Installation av Molok.
2016	Byte av ventilationsaggregat.
2014	Uppgradering av hiss Ö. Storgatan 28.
2012	Renovering av balkongsidor.
2000	Renoveringar badrum

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2023.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av 2 golvbrunnar i vardera tvättstugor. Byte av en tvättmaskin.
Kommande	Översyn och bedömning över underhåll av avloppsstammarna.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	367	266	300
Skuldsättning, kr/kvm	3 789	3 922	3 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 816	3 950	3 986
Räntekänslighet, %	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	185	169	165
Årsavgifter, kr/kvm	844	789	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	865	804	780
Nettoomsättning, tkr	3 904	3 277	3 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	615	545
Soliditet, %	31	30	28

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 156 200	0	0	1 156 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	251 800	0	0	251 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 016 861	0	-796 791	220 070
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 424 861</b>	<b>0</b>	<b>-796 791</b>	<b>1 628 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 288 893	614 871	796 791	5 700 555
Årets resultat, kr	614 871	-614 871	114 840	114 840
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 903 764</b>	<b>0</b>	<b>911 631</b>	<b>5 815 395</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 328 625</b>	<b>0</b>	<b>114 840</b>	<b>7 443 465</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 897 791 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	4 903 764
Årets resultat, kr	114 840
Reservation till underhållsfond, kr	-101 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	897 791
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 815 395</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>5 815 395</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 504 312	3 277 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 844	6 852
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 534 156</b>	<b>3 284 042</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 501 653	-1 450 239
Underhåll enligt plan	Not 5	-897 791	-31 276
Övriga externa kostnader	Not 6	-176 659	-175 661
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 774	-106 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-486 117	-439 942
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-245 657
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 168 994</b>	<b>-2 449 215</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>365 162</b>	<b>834 827</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		71 212	36 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 534	-256 623
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-250 322</b>	<b>-219 956</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>114 840</b>	<b>614 871</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 367 344	20 853 461
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 367 344</u>	<u>20 853 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>20 367 844</u></b>	<b><u>20 853 961</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 030 717	1 043 220
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	38 405	8 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	69 989	58 073
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 139 111</u>	<u>1 109 804</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	2 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		12	370
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>12</u>	<u>370</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 639 123</u></b>	<b><u>3 610 174</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>24 006 967</u></b>	<b><u>24 464 135</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 156 200	1 156 200
Upplåtelseavgifter		251 800	251 800
Fond för yttre underhåll		220 070	1 016 861
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 628 070</u>	<u>2 424 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 700 555	4 288 893
Årets resultat		114 840	614 871
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 815 394</u>	<u>4 903 764</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>7 443 464</b></u>	<u><b>7 328 625</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 299 762	13 074 762
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 299 762</u>	<u>13 074 762</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 175 000	2 942 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	442 046	420 765
Leverantörsskulder		228 123	303 906
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 950	7 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	47 685	45 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	358 936	340 231
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 263 740</u>	<u>4 060 748</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>16 563 502</b></u>	<u><b>17 135 510</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>24 006 967</b></u>	<u><b>24 464 135</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	365 162	834 827
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	486 117	439 942
	<u>851 279</u>	<u>1 274 769</u>
Erhållen ränta	71 212	36 667
Erlagd ränta	-321 534	-256 623
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>600 957</u>	<u>1 054 813</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 810	13 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-29 508	31 435
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>529 639</u></b>	<b><u>1 099 601</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 510 987
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	358 664
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-1 152 323</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-542 500	-147 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-542 500</u></b>	<b><u>-147 500</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-12 861</b>	<b>-200 222</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 543 590	3 743 812
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 530 729</u>	<u>3 543 590</u>
	<b>-12 861</b>	<b>-200 222</b>

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 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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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 kr 17 787 706,00

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 424 368	3 200 352
Hysesintäkt lokaler	14 736	13 776
Hysesintäkt garage och bilplatser	129 600	111 530
Avsatt till inre fond	-63 504	-63 504
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 939	10 630
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4 827	4 406
	<u>3 504 312</u>	<u>3 277 190</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	24 637	0
Kundbonus	5 207	6 852
	<u>29 844</u>	<u>6 852</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-29 884	-15 078
El	-101 212	-120 957
Uppvärmning	-490 926	-414 346
Vatten	-161 381	-154 327
Renhållning	-89 338	-84 156
TV, bredband, iptelefoni	-125 447	-145 961
Hissar serviceavtal & besiktning	-27 932	-56 105
Förvaltningskostnader	-252 042	-231 883
Försäkringar	-125 019	-112 301
Fastighetsskatt	-85 649	-82 079
Övriga driftskostnader	-12 824	-33 046
	<u>-1 501 653</u>	<u>-1 450 239</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-897 791	-31 276
	<u>-897 791</u>	<u>-31 276</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-13 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-107 517	-109 187
Kostnader överlåtelse och panter	-2 625	-11 771
Föreningsverksamhet	-16 837	-8 361
Kontorsutrustning och -material	-7 435	-2 228
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 472	-2 570
Förbrukningsinventarier	-6 037	-10 770
Medlemsavgifter HSB	-20 400	-20 400
Stämma och styrelse	-335	0
	<u>-176 659</u>	<u>-175 661</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-55 820	-48 100
Vicevärdarvode	-27 250	-26 050
Övriga arvoden	-7 745	-19 450
Revisionsarvode	-1 780	-1 700
Sociala avgifter	-13 379	-11 141
Utbildning	-800	0
	<u>-106 774</u>	<u>-106 441</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-475 239	-429 064
Markanläggningar	-10 878	-10 878
	<u>-486 117</u>	<u>-439 942</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Utrangering Hiss	0	-245 657
	<u>0</u>	<u>-245 657</u>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2102

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 470 419

25 345 031

Omklassificering

0

-34 499

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-351 100

Årets investering byggnader

0

1 510 987

Ingående anskaffningsvärde mark

900 600

900 600

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

217 559

217 559

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****27 588 578****27 588 578****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 670 570

-6 347 505

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

106 000

Årets avskrivningar byggnader

-475 239

-429 064

Ingående avskrivningar markanläggningar

-64 547

-53 669

Årets avskrivningar markanläggningar

-10 878

-10 878

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-7 221 234****-6 735 116****Utgående redovisat värde****20 367 344****20 853 461**

Redovisade värden byggnader

19 324 610

19 799 850

Redovisade värden mark

900 600

900 600

Redovisade värden markanläggningar

142 134

153 012

**Fastighetsbeteckning:** Magistern 19

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1982	23 200 000	5 000 000	28 200 000	28 200 000
Lokaler	1982	195 000	266 000	461 000	461 000
		<b>23 395 000</b>	<b>5 266 000</b>	<b>28 661 000</b>	<b>28 661 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

20 764 000

20 764 000

**Summa ställda säkerheter****20 764 000****20 764 000****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

33 170

8 482

Övriga kortfristiga fordringar

5 235

28

**38 405****8 510****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

8 125

13 750

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 864

44 323

**69 989****58 073**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	2 500 000	2 500 000
			<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,27%	2024-12-01	4 095 000	45 000
Stadshypotek		1,36%	2026-09-30	6 087 765	0
Stadshypotek		3,43%	2027-06-01	2 891 997	80 000
Stadshypotek		4,62%	2028-09-01	2 400 000	0
				<b>15 474 762</b>	<b>147 500</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**11 299 762**

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 095 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**4 175 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

590 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 737 262

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	420 765	400 947
Avsättning	63 504	63 504
Uttag	-42 223	-43 686
	<b>442 046</b>	<b>420 765</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 950	7 565
	<b>11 950</b>	<b>7 565</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	34 306	34 639
Arbetsgivaravgifter	13 379	11 141
	<u>47 685</u>	<u>45 780</u>

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	34 911	30 265
Förutbetalda årsavgifter och hyror	314 201	300 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 824	9 824
	<u>358 936</u>	<u>340 231</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anette Nilsson.....  
Anette Wennerström.....  
Ingvar Axelsson.....  
Mats Andersson.....  
Ola Wennerström.....  
Tommy Karlsson.....  
Åke Johansson

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

.....  
Anja Sigfridsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Niclas WärenfeldtBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skomakaren i Hallsberg, org.nr. 716411-5441

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skomakaren i Hallsberg 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Skomakaren i Hallsberg 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Hallsberg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anja Sigfridsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Skomakaren i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅKE JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:45:09



**MATS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:03:33



**ANETTE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:22:50



**TOMMY KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:05:24



**ANETTE WENNERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:41:56



**INGVAR AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:43:35



**OLA WENNERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:34:22



**ANJA SIGFRIDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:34:18



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:07:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Skomakaren i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANJA SIGFRIDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:35:15



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:08:49



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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