



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Zimmerman i Skurup

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Zimmerman i Skurup med säte i SKURUP org.nr. 748000-0632 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skurup kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Zimmerman 9	1954-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 007
1	lokaler (hyresrätt)	60
4	garageplatser	55
5	p-platser	0
Totalt 26 objekt		1 122

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 6 st 3 rok.

VG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jörgen Lundh	Ordförande
Natalie Weinberger	Ledamot
Karsten Ljunghäger	Ledamot
Katrine Wolckmar	Ledamot
Ursula Elledil	Suppleant
Mårten Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Lundh, Karsten Ljunghäger, Ursula Elledil och Mårten Andersson.

Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad med en rådgivande roll.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Lundh, Katrine Wolckmar och Natalie Weinberger.

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

Valberedning har varit: vakant.

Föreningen har en anställd trappstädare, Karsten Ljunghäger på deltid.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

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

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-11-18.

Underhåll under året:

Fasadtvätt.

Renovering sophus.

Mindre brister har åtgärdats löpande under året.

VG

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2016	Nytt tak
2019	Målning av samtliga trappuppgångar och nya postboxar.
2020	Nyanläggning av trädgård, mur och planteringar.
2022	Indragning av fiber.
2022	Nya säkerhetsdörrar till varje lägenhet.

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

Byte eller relining avloppsstammar inom 1-5 år.

Tagit in offert under slutet av 2023 för avloppsspjoling och filmning av avloppsrör. Detta för att ha underlag till beslut om byte/relining.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	185	232	242	274
Skuldsättning, kr/kvm	1 326	1 361	1 397	1 432	1 467
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 477	1 517	1 556	1 596	1 635
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	228	184	178	156	171
Årsavgifter, kr/kvm	854	838	838	838	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	801	769	772	772	769
Nettoomsättning, tkr	891	863	866	867	863
Resultat efter finansiella poster, tkr	8	74	153	59	125
Soliditet, %	57	54	56	53	52

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.

V6

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 ingår inte i årsavgifter.

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	21 815	0	0	21 815
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 762 499	0	-27 017	1 735 482
S:a bundet eget kapital, kr	1 784 314	0	-27 017	1 757 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	390 887	74 370	27 017	492 274
Årets resultat, kr	74 370	-74 370	7 887	7 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	465 257	0	34 904	500 161
S:a eget kapital, kr	2 249 571	0	7 887	2 257 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 017 kr

V6

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	465 257
Årets resultat, kr	7 887
Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 017
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	500 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	500 161

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

V6

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	890 894	863 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 655	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		898 549	863 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-604 472	-560 274
Underhåll enligt plan	Not 5	-41 017	-22 798
Övriga externa kostnader	Not 6	-23 465	-18 971
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-52 720	-44 953
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-119 044	-110 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-840 717	-757 570
RÖRELSERESULTAT		57 832	105 793
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 027	3 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 972	-34 810
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-49 945	-31 423
ÅRETS RESULTAT		7 887	74 370

VG

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 503 473	2 622 517
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 503 473</u>	<u>2 622 517</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 503 973</u>	<u>2 623 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		7 246	36 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 621	3 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	27 126	12 781
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>37 993</u>	<u>53 195</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	392 271	988 208
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>392 271</u>	<u>988 208</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 430 264</u>	<u>1 541 404</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 934 237</u>	<u>4 164 421</u>

V6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 815	21 815
Fond för yttre underhåll	1 735 482	1 762 499
Summa bundet eget kapital	1 757 297	1 784 314
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	492 274	390 887
Årets resultat	7 887	74 370
Summa fritt eget kapital	500 160	465 257
Summa eget kapital	2 257 457	2 249 571
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 487 406	1 527 170
Medlemmarnas inre fond	Not 16 6 032	6 032
Leverantörsskulder	58 292	100 303
Aktuell skatteskuld	Not 17 1 569	449
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 13 152	10 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 110 328	270 093
Summa kortfristiga skulder	1 676 780	1 914 850
Summa skulder	1 676 780	1 914 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 934 237	4 164 421

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	57 832	105 793
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	119 044	110 573
	<u>176 876</u>	<u>216 366</u>
Erhållen ränta	11 685	2 541
Erlagd ränta	-70 188	-27 630
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>118 373</u>	<u>191 277</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 097	-8 196
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-202 090	242 207
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-85 815</u>	<u>425 288</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-358 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-358 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-39 764	-39 764
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-39 764</u>	<u>-39 764</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-125 579	27 524
Likvida medel vid årets början	1 525 096	1 497 572
Likvida medel vid årets slut	<u>1 399 517</u>	<u>1 525 096</u>
	<u>-125 579</u>	<u>27 524</u>

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

VG

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	979 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.

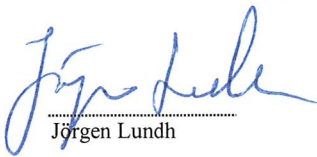
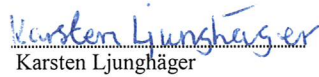
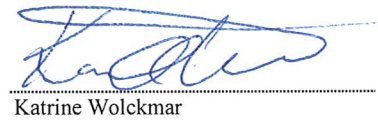
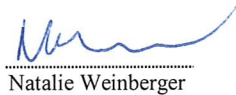
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	860 436	843 552
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 368	18 120
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 090	1 691
	<u>890 894</u>	<u>863 363</u>
I årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	7 655	0
	<u>7 655</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-48 680	-33 176
El	-33 203	-22 163
Uppvärmning	-155 402	-127 760
Vatten	-66 775	-57 014
Renhållning	-28 866	-26 996
TV, bredband, iptelefoni	-45 941	-34 125
Förvaltningskostnader	-184 751	-216 456
Försäkringar	-11 830	-10 845
Fastighetsskatt	-25 824	-24 704
Övriga driftskostnader	-3 200	-7 037
	<u>-604 472</u>	<u>-560 274</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-41 017	-22 798
	<u>-41 017</u>	<u>-22 798</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 700	-9 400
Övriga förvaltningskostnader	-3 075	-2 205
Kostnader överlåtelse och panter	-4 890	-1 566
Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
	<u>-23 465</u>	<u>-18 971</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-13 000	-9 000
Löner för anställda	-20 160	-20 048
Vicevärdarvode	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-1 150	-1 150
Sociala avgifter	-12 410	-8 755
	<u>-52 720</u>	<u>-44 953</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-119 044	-110 573
	<u>-119 044</u>	<u>-110 573</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 874 875	4 516 875			
Årets investering byggnader	0	358 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 894 875	4 894 875			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 272 358	-2 161 785			
Årets avskrivningar byggnader	-119 044	-110 573			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 391 402	-2 272 358			
Utgående redovisat värde	2 503 473	2 622 517			
Redovisade värden byggnader	2 483 473	2 602 517			
Redovisade värden mark	20 000	20 000			
Fastighetsbeteckning: Zimmerman 9					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	7 000 000	2 140 000	9 140 000	9 140 000
Lokaler	1954	40 000	0	40 000	40 000
		7 040 000	2 140 000	9 180 000	9 180 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				3 262 400	3 262 400
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				3 262 400	3 262 400
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	3 621	3 527			
	3 621	3 527			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	3 026	2 751			
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 308	8 580			
Upplupna ränteintäkter	13 792	1 450			
	27 126	12 781			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-05	500 000	500 000	
Placering HSB 12 mån	3,00%	2024-05-01	500 000	0	
			1 000 000	500 000	

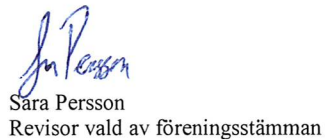
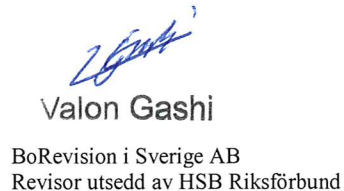
	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 BANK		
Sparbanken Skåne	392 271	988 208
	<u>392 271</u>	<u>988 208</u>
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Belopp	
Stadshypotek AB	5,14%	2024-01-11
	987 406	39 764
Stadshypotek AB	5,14%	2024-01-11
	500 000	0
	<u>1 487 406</u>	<u>39 764</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		1 487 406
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<u>1 487 406</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		5,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		159 056
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		1 288 586
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	6 032	10 794
Uttag	0	-4 762
	<u>6 032</u>	<u>6 032</u>
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 569	449
	<u>1 569</u>	<u>449</u>
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	6 549	5 348
Arbetsgivaravgifter	6 603	5 455
	<u>13 152</u>	<u>10 803</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	12 203	10 147
Upplupna räntekostnader	16 777	12 993
Upplupen revision	6 000	5 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	71 151	73 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 197	167 500
	<u>110 328</u>	<u>270 093</u>

Skurup 2024 - 04 - 08


Jörgen Lundh
Karsten Ljunghäger
Katrine Wolckmar
Natalie Weinberger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 24


Sara Persson
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Zimmerman i Skurup, org.nr. 748000-0632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Zimmerman i Skurup 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 revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

VG

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 Zimmerman i Skurup 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 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 överträdelse 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.

Skurup den 24 / 05 / 2024

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Persson
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 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.

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.