



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skräddaren i Hässleholm

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skräddaren i Hässleholm med säte i Hässleholm org.nr. 737000-1138 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skräddaren 1	1944-01-01	1945

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1538
<b>Totalt 30 objekt</b>		<b>1538</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gertie Broman	Ordförande
Jack Jönsson	Ledamot
Camilla Nilsson	Ledamot
Kristoffer Andréasson	Suppleant
Oscar Pettersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gertie Broman, Kristoffer Andréasson och Oscar Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Gertie Broman, Camilla Nilsson och Jack Jönsson. *AD*

Revisorer har varit: Mikael Persson med Anette Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gertie Broman (sammankallande) och Camilla Nilsson, valda vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 den 2023-06-14.

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

Tak och fasadtvätt

Bytt fjärrvärmecentral

Bytt belysningsstolpar

Lagat skorstenar

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

Årtal	Ändamål
1994	Fasadrenovering
1998	Ombyggnad balkonger
2005	Byte fönster
2008	Byte lägenhetsdörrar
2020	Relining

#### Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Renovering tak
2024	Byte av värmeledningar och radiatorer
2025	Dränering samt byte av vattenledningar
2028	Målning av trapphus <i>AV</i>

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	228	246	238	190
Skuldsättning, kr/kvm	649	765	830	897	973
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	649	765	830	897	973
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	226	208	205	180	199
Årsavgifter, kr/kvm	852	796	788	780	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	98	98	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	871	804	797	786	763
Nettoomsättning, tkr	1 318	1 232	1 217	1 206	1 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	-126	216	244	147	215
Soliditet, %	65	64	61	57	44

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.

#### Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -125 899 tkr, detta är till följd av de stora underhållen som har gjorts. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	25 320	0	0	25 320
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	983 966	0	-218 329	765 637
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 009 286</b>	<b>0</b>	<b>-218 329</b>	<b>790 957</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 555 417	215 565	218 329	1 989 311
Årets resultat, kr	215 565	-215 565	-125 899	-125 899
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 770 982</b>	<b>0</b>	<b>92 430</b>	<b>1 863 412</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 780 268</b>	<b>0</b>	<b>-125 899</b>	<b>2 654 369</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 297 329 kr.

AO

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 770 982
Årets resultat, kr	-125 899
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	297 329
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 863 412</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 863 412</b>

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

AS



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 318 490	1 232 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 636	5 008
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 339 126</b>	<b>1 237 151</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-894 205	-759 237
Underhåll enligt plan	Not 5	-297 329	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-49 702	-39 060
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 186	-67 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-134 976	-134 976
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 447 398</b>	<b>-1 000 866</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-108 272</b>	<b>236 285</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 289	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 916	-20 756
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-17 627</b>	<b>-20 720</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-125 899</b>	<b>215 565</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 019 118	2 154 094
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 019 118</u>	<u>2 154 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>2 019 618</b></u>	<u><b>2 154 594</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Kundfordringar		2 866	0
Avräkningskonto HSB		1 162 228	29 003
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 537	3 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	20 928	19 643
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 189 560</u>	<u>53 326</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	849 253	2 107 813
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>849 253</u>	<u>2 107 813</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 038 812</b></u>	<u><b>2 161 140</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>4 058 430</b></u>	<u><b>4 315 734</b></u> <i>Ac</i>




## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 320	25 320
Fond för yttre underhåll	765 637	983 966
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>790 957</b>	<b>1 009 286</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 989 311	1 555 417
Årets resultat	-125 899	215 565
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 863 412</b>	<b>1 770 982</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 654 369</b>	<b>2 780 268</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 997 200	1 176 103
Medlemmarnas inre fond	Not 15 85 896	89 088
Leverantörsskulder	161 566	99 359
Aktuell skatteskuld	Not 16 7 517	3 791
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 036	1 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 150 846	166 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 404 061</b>	<b>1 535 466</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 404 061</b>	<b>1 535 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 058 430</b>	<b>4 315 734</b>

AD

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-108 272	236 285
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	134 976	134 976
	<u>26 705</u>	<u>371 261</u>
Erhållen ränta	33 289	36
Erlagd ränta	-50 916	-20 567
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>9 078</u>	<u>350 730</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 008	-1 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	47 498	-11 358
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>53 567</b></u>	<u><b>337 901</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-178 903	-100 828
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-178 903</b></u>	<u><b>-100 828</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-125 336</b>	<b>237 073</b>
Likvida medel vid årets början	2 136 817	1 899 744
Likvida medel vid årets slut	<u>2 011 481</u>	<u>2 136 817</u>
	<u><b>-125 336</b></u>	<u><b>237 073</b></u>

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:	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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

AV



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 309 164	1 223 688
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 326	8 455
	<u>1 318 490</u>	<u>1 232 143</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	20 636	5 008
	<u>20 636</u>	<u>5 008</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-76 323	-41 421
El	-70 869	-49 099
Uppvärmning	-200 507	-189 699
Vatten	-75 990	-80 955
Renhållning	-51 666	-44 304
TV, bredband, iptelefoni	-33 584	-32 340
Förvaltningskostnader	-302 481	-240 615
Försäkringar	-18 860	-17 298
Fastighetskatt	-46 081	-44 051
Övriga driftskostnader	-17 843	-19 456
	<u>-894 205</u>	<u>-759 237</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-35 367	0
Underhåll övrigt	-261 963	0
	<u>-297 329</u>	<u>0</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 625	-11 025
Övriga förvaltningskostnader	-198	-1 607
Kostnader överlåtelse och panter	-11 189	-13 125
Föreningsverksamhet	-5 994	0
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-1 696	-3 304
	<u>-49 702</u>	<u>-39 060</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-21 500	-19 000
Löner för anställda	-31 605	-34 645
Övriga personalkostnader	-3 960	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-11 121	-10 948
	<u>-71 186</u>	<u>-67 593</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-134 976	-134 976
	<u>-134 976</u>	<u>-134 976</u>

Ac

2023-12-31 2022-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 401 712	4 401 712
Ingående anskaffningsvärde mark	29 083	29 083
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 430 795</b>	<b>4 430 795</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 276 701	-2 141 724
Årets avskrivningar byggnader	-134 976	-134 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 411 677</b>	<b>-2 276 701</b>

**Utgående redovisat värde**

2 019 118 2 154 094

Redovisade värden byggnader	1 990 035	2 125 011
Redovisade värden mark	29 083	29 083

Fastighetsbeteckning: Skräddaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	11 600 000	3 842 000	15 442 000	15 442 000
		<b>11 600 000</b>	<b>3 842 000</b>	<b>15 442 000</b>	<b>15 442 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	1 360 000	1 978 000
varav i eget förvar	618 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 978 000</b>	<b>1 978 000</b>

## Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 537	3 472
	<b>3 537</b>	<b>3 472</b>

## Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald vatten	8 823	6 913
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 105	12 730
	<b>20 928</b>	<b>19 643</b>

AU

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 BANK</b>		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	849 253	2 107 813
	<u>849 253</u>	<u>2 107 813</u>

**Not SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	4,05%	2024-03-30	997 200	90 700
			<u>997 200</u>	<u>90 700</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **997 200**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **997 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,05%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **362 800**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **543 700**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	89 088	113 976
Uttag	-3 192	-24 889
	<u>85 896</u>	<u>89 088</u>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	7 517	3 791
	<u>7 517</u>	<u>3 791</u>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

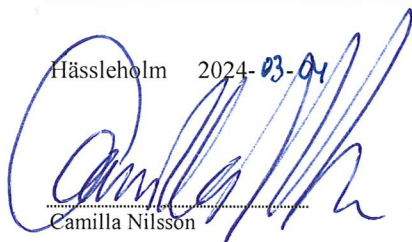
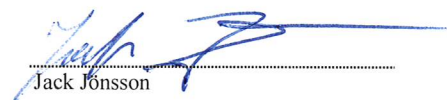
Personalens källskatt	773	774
Arbetsgivaravgifter	263	263
	<u>1 036</u>	<u>1 037</u>

As



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen semesterskuld	5 856	5 856
Upplupna sociala avgifter	1 840	1 839
Upplupen el	3 245	4 892
Upplupna räntekostnader	6	303
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	100 345	116 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 054	25 261
	<b>150 846</b>	<b>166 089</b>

Hässleholm 2024-03-04

  
Camilla Nilsson  
Gertrud Broman  
Jack Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-18

  
Mikael Persson

Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skräddaren i Hässleholm, org.nr. 737000-1138

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skräddaren i Hässleholm 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 revisionsssed 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 Skräddaren i Hässleholm 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 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.

Hässleholm den 18/3 - 2024



Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael 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 stadgama, 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.