



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skomakaren i Bjärnum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skomakaren i Bjärnum med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1229 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skoputsaren 12	1957-01-01	1960
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 ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	28
2	lokaler (hyresrätt)	178
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1392
37	p-platser	0
Totalt 62 objekt		1598

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 8 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Hässleholm Skoputsaren GA:1	G:A		0	Parkeringsplatser, lokal för sophämtning samt in- och utfarter
Totalt 1 objekt				Ac

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Karlström	Ordförande
Ewa Boguslawka Karska	Ledamot
Bo Rosén	Ledamot
Ann Weliaschitsch	Ledamot
Dennis Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ewa Boguslawka Karska, Bo Rosén och Dennis Larsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bo Rosén, Ann Weliaschitsch, Ewa Boguslawka Karska och Robert Karlström.

Revisorer har varit: Joakim Welin med Lisbeth Göransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Robert Karlström (sammankallande) och Anna Karlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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 2023-02-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Byte av varmvattenledningsstammar
2007	Installation av fjärrvärme
2009	Relining av avloppsstammar
2011-2012	Målning och renovering av balkonger
2014	Byte av fönster och fönsterdörrar
2016	Byte av lägehets- och källardörrar
2017	Tilläggsisolering av vindarna
2018-2019	Asfaltering
2022	Nytt låssystem med tagg och telefon 

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
2025	Dagvatten- och spillvattenledningar, byte
2025	Helmålning av källaren
2025	Byte av värmeledningar, radiatorer och ventiler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	170	210	111	187
Skuldsättning, kr/kvm	529	546	564	581	598
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	596	615	634	654	673
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	225	200	200	196	191
Årsavgifter, kr/kvm	744	722	708	694	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	738	712	698	677	657
Nettoomsättning, tkr	1 166	1 138	1 114	1 079	1 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	253	145	185	103	111
Soliditet, %	61	60	58	55	54

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 avgiften.

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	62 400	0	0	62 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	529 394	0	74 000	603 394
S:a bundet eget kapital, kr	591 794	0	74 000	665 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 292 638	145 390	-74 000	1 364 027
Årets resultat, kr	145 390	-145 390	253 068	253 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 438 028	0	179 068	1 617 095
S:a eget kapital, kr	2 029 822	0	253 068	2 282 889

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 438 027
Årets resultat, kr	253 068
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 617 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 617 095

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 165 593	1 137 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 194	60
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 178 787	1 137 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-775 765	-784 264
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-49 681
Övriga externa kostnader	Not 6	-41 002	-40 091
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 976	-35 328
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-76 347	-76 347
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-933 091	-985 710
RÖRELSERESULTAT		245 697	152 113
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 042	5 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 670	-11 905
SUMMA FINANSIELLA POSTER		7 372	-6 723
ÅRETS RESULTAT		253 068	145 390

AO

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 037 199	2 113 546
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 037 199</u>	<u>2 113 546</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>2 037 699</u>	<u>2 114 046</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 513	0
Avräkningskonto HSB		8 696	19
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 277	3 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 788	9 881
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>36 274</u>	<u>13 707</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>900 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	375 046	357 595
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>375 046</u>	<u>357 595</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 611 320</u>	<u>1 271 301</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 649 019</u>	<u>3 385 347</u> ^{AC}

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	62 400	62 400	
Fond för yttre underhåll	603 394	529 394	
Summa bundet eget kapital	665 794	591 794	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 364 027	1 292 638	
Årets resultat	253 068	145 390	
Summa fritt eget kapital	1 617 096	1 438 027	
Summa eget kapital	2 282 890	2 029 821	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	818 125	845 625
Summa långfristiga skulder		818 125	845 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		27 500	27 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	313 465	302 061
Leverantörsskulder		95 777	61 957
Aktuell skatteskuld	Not 17	347	193
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 010	4 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	109 906	114 124
Summa kortfristiga skulder		548 004	509 901
Summa skulder		1 366 129	1 355 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 649 019	3 385 347	<i>Ag</i>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	245 697	152 113
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	76 347	76 347
	<u>322 044</u>	<u>228 460</u>
Erhållen ränta	21 042	3 821
Erlagd ränta	-13 670	-11 905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>329 415</u>	<u>220 376</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 890	14 382
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	38 103	15 960
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>353 629</u>	<u>250 718</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-27 500	-27 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-27 500</u>	<u>-27 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	326 129	223 218
Likvida medel vid årets början	1 257 613	1 034 395
Likvida medel vid årets slut	<u>1 583 742</u>	<u>1 257 613</u>
	326 129	223 218

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

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. AO

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 019 316	989 592
Årsavgifter lokaler	37 308	36 228
Hysesintäkt lokaler	88 956	87 204
Hysesintäkt garage och bilplatser	24 540	25 720
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	26 400	26 400
Avsatt till inre fond	-37 404	-37 404
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 005	1 809
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 472	8 214
	<u>1 165 593</u>	<u>1 137 763</u>
I årsavgifterna ingår uppvärmning och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	13 194	60
	<u>13 194</u>	<u>60</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 942	-75 653
El	-56 422	-39 278
Uppvärmning	-252 356	-221 183
Vatten	-50 639	-58 356
Renhållning	-38 053	-33 554
TV, bredband, iptelefoni	-56 184	-48 272
Obligatoriska besiktningar	-25 375	0
Förvaltningskostnader	-235 423	-268 961
Försäkringar	-14 826	-13 835
Fastighetsskatt	-24 888	-24 734
Övriga driftskostnader	-3 656	-438
	<u>-775 765</u>	<u>-784 264</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-49 681
	<u>0</u>	<u>-49 681</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-1 577	-4 695
Kostnader överlåtelse och panter	-5 789	-9 217
Kontorsutrustning och -material	-135	-156
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 773	-2 685
Konsulter	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 799
Medlemsavgifter HSB	-7 900	-7 900
Stämma och styrelse	-2 030	-2 939
	<u>-41 002</u>	<u>-40 091</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-9 800	-11 900
Vicevärdsarvode	-11 904	-9 300
Övriga arvoden	-6 415	-2 624
Övriga personalkostnader	-3 292	-3 456
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 565	-6 048
	<u>-39 976</u>	<u>-35 328</u>

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-76 347-76 347-76 347-76 347

A6

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 938 079	3 938 079
Ingående anskaffningsvärde mark	87 150	87 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 025 229	4 025 229

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 911 683	-1 835 336
Årets avskrivningar byggnader	-76 347	-76 347
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 988 030	-1 911 683

Utgående redovisat värde

2 037 199 2 113 546

Redovisade värden byggnader	1 950 049	2 026 396
Redovisade värden mark	87 150	87 150

Fastighetsbeteckning: Skoputsaren 12 och Skoputsaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	22 000	22 000	22 000
Bostäder hyreshus	1960	5 800 000	1 318 000	7 118 000	7 118 000
Lokaler		267 000	71 000	338 000	338 000
		6 067 000	1 411 000	7 478 000	7 478 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	1 367 000	1 367 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 367 000	1 367 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 905	3 807
Övrig skattefordran (moms)	372	0
	4 277	3 807

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	3 772	3 509
Förutbetalad vatten	6 377	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 572	0
Upplupna ränteutgifter	5 067	1 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 572
	19 788	9 881

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-21	1 200 000	900 000
			1 200 000	900 000

A0

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	375 046	357 595
	<u>375 046</u>	<u>357 595</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,09%	2025-11-10	845 625	27 500
			<u>845 625</u>	<u>27 500</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				818 125
Nästa års amortering av långfristig skuld				27 500
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>27 500</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				110 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				708 125
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	302 061	286 179
Avsättning	37 404	37 404
Uttag	-26 000	-21 521
	<u>313 465</u>	<u>302 061</u>

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	347	193
	<u>347</u>	<u>193</u>

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 046
Personalens källskatt	916	274
Arbetsgivaravgifter	94	288
Övriga kortfristiga skulder	0	2 457
	<u>1 010</u>	<u>4 065</u>

At

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el	3 262	3 425
Upplupen revision	11 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	84 119	86 716
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 225	13 483
	<u>109 906</u>	<u>114 124</u>

Bjärnum 2024-03-04


Ann Weliaschitsch
Bo Rosén
Ewa Boguslawka Karska
Robert Karlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-18


Joakim Welin
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skomakaren i Bjärnum, org.nr. 737000-1229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skomakaren i Bjärnum för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Bjärnum för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Bjärnum den 18/3 - 2024


.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Joakim Welin
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.

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.