



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skomakaren i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skomakaren i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skomakaren 12	1968-01-01	1942
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	34
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 142
Totalt 20 objekt		1 176

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Olof Nilsson	Ordförande
Susanne Hultman	Ledamot
Åsa Karlsson	Ledamot
Tommy Berglund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Karlsson samt Tommy Berglund.

Firman tecknas två i förening av Susanne Hultman, Lars-Olof Nilsson, Åsa Karlsson och Tommy Berglund.



Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani med Marie Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Arlinda Delija samt Emil Leander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-04-24 gällande första beslut för antagande av nya stadgar. På stämman deltog totalt 10 medlemmar, varav 8 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-04-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Fastighetsboxar installerades i september.
2023	Nytt porttelefonsystem installerat
2023	Dagvatten- och spillvattenledningar filmade och spolade.

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

Årtal	Ändamål
2025	Fasadrenovering
2024	Byte dag- spillvattenledning. Lagning betongtrappa.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	298	295	246	314	297
Skuldsättning, kr/kvm	2 066	2 687	2 981	3 083	3 184
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 128	2 767	3 070	3 174	3 279
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	244	209	225	215	213
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	994	981	944	944
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	95	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	980	963	930	924
Nettoomsättning, tkr	1 227	1 152	1 133	1 091	1 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	116	174	22	255	135
Soliditet, %	55	48	44	43	40

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 ej 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.

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	151 000	0	0	151 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 668 262	0	-97 903	1 570 359
S:a bundet eget kapital, kr	1 819 262	0	-97 903	1 721 359
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 174 436	174 168	97 903	1 446 508
Årets resultat, kr	174 168	-174 168	116 490	116 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 348 604	0	214 393	1 562 998
S:a eget kapital, kr	3 167 866	0	116 490	3 284 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 903 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 348 604
Årets resultat, kr	116 490
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 562 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 562 997

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 227 239	1 152 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 940	284
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 245 179	1 152 749
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-783 524	-686 401
Underhåll enligt plan	Not 5	-127 903	-66 999
Övriga externa kostnader	Not 6	-56 480	-31 955
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-42 495	-44 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-105 810	-105 810
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 116 212	-935 632
RÖRELSERESULTAT		128 967	217 117
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 054	8 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 531	-51 288
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-12 477	-42 949
ÅRETS RESULTAT		116 490	174 168

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 345 921	4 451 731
Summa materiella anläggningstillgångar		4 345 921	4 451 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 346 421	4 452 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		57 950	28 089
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	129	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 029	16 501
Summa kortfristiga fordringar		75 108	44 726
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	694 297	571 660
Summa kassa och bank		694 297	571 660
Summa omsättningstillgångar		1 669 405	2 116 386
SUMMA TILLGÅNGAR		6 015 826	6 568 617

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 000	151 000
Fond för yttre underhåll		1 570 359	1 668 262
Summa bundet eget kapital		1 721 359	1 819 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 446 508	1 174 436
Årets resultat		116 490	174 168
Summa fritt eget kapital		1 562 998	1 348 605
Summa eget kapital		3 284 357	3 167 867
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 153 424	2 427 856
Summa långfristiga skulder		1 153 424	2 427 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 274 432	732 012
Medlemmarnas inre fond	Not 16	26 242	26 242
Leverantörsskulder		125 951	93 251
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 015	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	147 405	118 589
Summa kortfristiga skulder		1 578 045	972 894
Summa skulder		2 731 469	3 400 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 015 826	6 568 617

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	128 967	217 117
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	105 810	105 810
	<u>234 777</u>	<u>322 928</u>
Erhållen ränta	29 864	8 129
Erlagd ränta	-43 436	-51 665
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>221 205</u>	<u>279 392</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-331	2 150
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	63 636	34
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>284 510</u>	<u>281 575</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-732 012	-346 140
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-732 012</u>	<u>-346 140</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-447 502	-64 565
Likvida medel vid årets början	2 099 749	2 164 314
Likvida medel vid årets slut	<u>1 652 247</u>	<u>2 099 749</u>
	-447 502	-64 565

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
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	3 290 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*	1 152 972	1 077 504
Hysesintäkt lokaler	12 000	12 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	57 888	57 888
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 066	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	5 073
	1 227 239	1 152 465
<i>* I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten samt bredband</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	10 979	0
Övrigt	6 961	284
	17 940	284
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-60 998	-31 473
El	-52 067	-36 077
Uppvärmning	-171 037	-158 125
Vatten	-63 103	-51 458
Renhållning	-49 803	-45 330
TV, bredband, iptelefoni	-58 212	-61 964
Förvaltningskostnader	-262 990	-254 137
Försäkringar	-13 126	-12 034
Fastighetsskatt	-29 622	-28 362
Övriga driftskostnader	-22 566	-7 441
	-783 524	-686 401
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-56 849
Underhåll övrigt	-127 903	-10 150
	-127 903	-66 999
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 800	-9 616
Övriga förvaltningskostnader	-3 196	-1 530
Kostnader överlåtelse och panter	-3 423	-6 730
Kontorsutrustning och -material	-939	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 180	-7 679
Konsulter	-23 375	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
Stämma och styrelse	-167	0
	-56 480	-31 955
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-29 400	-30 900
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-9 595	-10 066
	-42 495	-44 466
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-105 810	-105 810
	-105 810	-105 810

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2101

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 339 063

6 339 063

Ingående anskaffningsvärde mark

476 000

476 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**6 815 063****6 815 063****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 363 332

-2 257 522

Årets avskrivningar byggnader

-105 810

-105 810

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 469 142****-2 363 332****Utgående redovisat värde****4 345 921****4 451 731**

Redovisade värden byggnader

3 869 921

3 975 731

Redovisade värden mark

476 000

476 000

Fastighetsbeteckning: Skomakaren 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		10 800 000	4 278 000	15 078 000	15 078 000
Lokaler		102 000	0	102 000	102 000
		10 902 000	4 278 000	15 180 000	15 180 000

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

Fastighetsinteckning

4 878 000

4 878 000

varav i eget förvar

-1 546 000

0

Summa ställda säkerheter**3 332 000****4 878 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

129

136

129**136****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

3 358

3 053

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 681

9 648

Upplupna ränteintäkter

3 990

3 800

17 029**16 501**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-19	900 000	1 500 000
			900 000	1 500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	694 297	571 660
	694 297	571 660

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,46%	2024-08-10	1 206 000	30 000
Sparbanken Skåne AB	1,39%	2025-05-10	991 210	26 500
Sparbanken Skåne AB	1,22%	2026-02-28	230 646	41 932
			2 427 856	98 432

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 153 424**

Nästa års amortering av långfristig skuld 68 432

Lån som ska konverteras inom ett år 1 206 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 274 432**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,41%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 393 728

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 935 696

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	26 242	29 807
Uttag	0	-3 565
	26 242	26 242

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 015	2 800
	4 015	2 800

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 953	27 639
Upplupna räntekostnader	2 615	3 520
Upplupen revision	9 800	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 173	77 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 864	0
	147 405	118 589

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars-Olof Nilsson.....
Susanne Hultman.....
Tommy Berglund.....
Åsa Karlsson

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

Mohammed Reza Ramezani
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skomakaren i Eslöv, org.nr. 742000-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skomakaren i Eslöv 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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.

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 Eslöv 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammed Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-OLOF NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:19:39



ÅSA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 22:16:15



TOMMY BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:08:48



SUSANNE HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:08:38



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 18:10:51



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:56:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 18:12:44



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:56:08



HSB – där möjligheterna bor

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.