



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Skräddaren i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skräddaren i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 775700-0885 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skräddaren 5	1956-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	606
9	garageplatser	225
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 937
13	p-platser	0
Totalt 59 objekt		2 768

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 10 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Yngström	Ordförande	2010-05-17
Pär Karlsson	Ledamot	2009-06-08
Hans Holm	Ledamot	2014-05-26
Leif Ringqvist	HSB Ledamot	2007-06-04
Dena Kapetanovic	Ledamot	2022-10-29
Sebastian Öhrman	Ledamot	2019-06-26
Ester Bock	Ledamot	2021-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Yngström, Pär Karlsson och Ester Bock.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Leif Yngström, Pär Karlsson, Hans Holm och Ester Bock.

Revisorer har varit: Willy Fogelkvist med Ylva Floren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Nyrvik (sammankallande) och Siv Karlsson Norberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Pär Karlsson och Hans Holm som suppleant.

Vicevärd har varit: Pär Karlsson och Hans Holm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10,6%.

En förändring av årsavgiften med +6,4% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att höjningar av årsavgiften kan behövas i framtiden, beroende på samhällets utveckling.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-14.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen och den tekniska förvaltningen av HSB Boservice i Västra Östergötland. Lokalvärd har skötts av Trollstinas Allservice. Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV.

Föreningen har fått en ny hyresgäst till restaurangen, Ölhallen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Fönsterbyte
2011	Fasadrenovering
2018	Nya garageportar
2018	Nya glaspartier lokaler mm
2018	Nya fasadskivor innergård
2019	Nya fönster/dörrar balkongliv
2020	Garagetak

Under året har föreningen utfört en rad underhåll som:

Radon och OVK besiktning, motorvärmare slutmontage, städning och målning av källarlokalen och ny belysning för Barnens dator.

Tagit bort mossa på taken, byt portkods automatik, utfört reparation av sophiss samt besiktning.

Utfört underhållsspolning av avlopp och dagvatten på innergården, reparerat röklukor och reparation av takläcktage, byt elslutbleck på Köpmangatan 30 B.

Har även utfört reparation av undertak och en kakelvägg samt byte av två elcentraler för Ölhallen. Detta var ett krav för att kunna hyra ut restaurangen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Inga större investeringar planerade kommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Styrelsen har delat ut informationsblad samt satt upp anslag.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	126	186	153	126
Skuldsättning, kr/kvm	3 386	3 426	3 466	3 506	3 547
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 838	4 896	4 953	5 011	5 068
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	227	189	178	167	186
Årsavgifter, kr/kvm	843	762	747	747	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	81	76	75	75
Totala intäkter, kr/kvm	765	659	686	695	675
Nettoomsättning, tkr	2 118	1 824	1 898	1 923	1 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	-557	-3	153	67	-34
Soliditet, %	0	5	5	4	3

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust:

Underskottet beror på stora underhållskostnader under året vilka har utförts enligt underhållsplanen. Avlyft från underhållsfonden sker i dispositionen. Årets förlust bedöms inte att påverka möjligheten att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 200	0	0	88 200
Upplåtelseavgifter, kr	26 245	0	0	26 245
Underhållsfond, kr	418 535	0	-418 535	0
S:a bundet eget kapital, kr	532 980	0	-418 535	114 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 341	-2 890	418 535	418 986
Årets resultat, kr	-2 890	2 890	-557 372	-557 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	451	0	-138 837	-138 386
S:a eget kapital, kr	533 431	0	-557 372	-23 941

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 543 535 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	451
Årets resultat, kr	-557 372
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-138 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-138 386
------------------------------------	-----------------

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	2 117 555	1 823 508
Summa rörelseintäkter		2 117 555	1 823 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 506 261	-1 204 118
Planerat underhåll	Not 4	-630 377	-53 270
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-112 684	-135 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-264 133	-297 111
Summa rörelsekostnader		-2 513 455	-1 689 513
Rörelseresultat		-395 900	133 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 490	3 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-184 962	-140 119
Summa finansiella poster		-161 472	-136 885
Årets resultat		-557 372	-2 890
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-125 000	-124 000
Disposition underhållsfond		543 535	53 270
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		418 535	-70 730
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-138 837	-73 620

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	8 830 140	9 094 273
Mark	Not 10	82 030	82 030
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>8 912 170</u>	<u>9 176 303</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 912 670</u>	<u>9 176 803</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	63 378	11 305
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		914 779	1 289 033
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	19 087	33 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 988	46 368
		<u>1 047 233</u>	<u>1 380 352</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 047 233</u>	<u>1 380 352</u>
Summa tillgångar		<u>9 959 902</u>	<u>10 557 155</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 200	88 200
Upplåtelseavgifter		26 245	26 245
Underhållsfond		0	418 535
		<u>114 445</u>	<u>532 980</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		418 986	3 341
Årets resultat		-557 372	-2 890
		<u>-138 386</u>	<u>451</u>
Summa eget kapital		<u>-23 941</u>	<u>533 431</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>7 482 842</u>	<u>7 371 440</u>
		7 482 842	7 371 440
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 888 598	2 111 320
Leverantörsskulder		297 272	103 946
Fond för inre underhåll		51 175	65 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	41 791	39 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>222 165</u>	<u>332 488</u>
		2 501 001	2 652 284
Summa skulder		<u>9 983 843</u>	<u>10 023 724</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 959 902</u>	<u>10 557 155</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-557 372	-2 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	264 133	297 111
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-293 239</u>	<u>294 221</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 134	3 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	71 439	4 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-262 933</u>	<u>301 934</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-111 320	-111 320
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-111 320</u>	<u>-111 320</u>
Årets kassaflöde	-374 253	190 614
Likvida medel vid årets början	1 289 033	1 098 419
Likvida medel vid årets slut	914 779	1 289 033

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, värme, vatten och tv	1 632 192	1 475 772
Hyror	519 471	476 644
Övriga avgifter	1 622	0
Övriga intäkter	3 885	7 532
Bruttoomsättning	<u>2 157 170</u>	<u>1 959 948</u>
Hysesbortfall	<u>-39 615</u>	<u>-136 440</u>
	2 117 555	1 823 508
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	300 200	251 884
Reparationer	182 828	70 432
El	98 052	75 597
Uppvärmning	422 640	349 068
Vatten	107 240	99 443
Sophämtning	58 313	48 267
Övriga avgifter	74 551	69 425
Förvaltningskostnader	165 907	132 680
Fastighetsavgift	73 269	73 269
Övriga driftskostnader	23 261	34 054
	<u>1 506 261</u>	<u>1 204 118</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	243 750	0
Underhåll enligt plan	222 993	53 270
Underhåll utöver plan	163 634	0
	<u>630 377</u>	<u>53 270</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 176	83 359
Vicevärdsarvode	8 000	9 000
Övriga arvoden	3 500	9 000
Revisorsarvode	4 391	4 196
Löner och andra ersättningar	3 182	4 997
Sociala kostnader	15 672	17 225
	<u>104 921</u>	<u>127 777</u>
Övriga		
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 563	7 038
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>7 763</u>	<u>7 238</u>
	112 684	135 014
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	264 133	297 111
	<u>264 133</u>	<u>297 111</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	23 087	3 144
Ränteintäkter skattekonto	382	28
Övriga finansiella intäkter	21	62
	<u>23 490</u>	<u>3 234</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	184 648	139 818
Övriga finansiella kostnader	314	301
	<u>184 962</u>	<u>140 119</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 245 498	13 245 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 245 498	13 245 498
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 151 225	-3 886 854
Årets avskrivningar	-264 133	-264 371
Utgående avskrivningar	-4 415 358	-4 151 225
Bokfört värde	8 830 140	9 094 273
Taxeringsvärde för Skräddaren 5 i Kumla. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 200 000	11 200 000
Byggnad - lokaler	1 585 000	1 585 000
	12 785 000	12 785 000
Mark - bostäder hyreshus	3 873 000	3 873 000
Mark - lokaler	1 220 000	1 220 000
	5 093 000	5 093 000
Taxeringsvärde totalt	17 878 000	17 878 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	82 030	82 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 030	82 030
Bokfört värde	82 030	82 030
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	4 431	4 431
Årets utrangering	-4 431	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 431
Ingående avskrivningar	-4 431	-4 431
Utrangering	4 431	0
Utgående avskrivningar	0	-4 431
Bokfört värde	0	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			63 378	11 305	
			63 378	11 305	
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			6 932	6 932	
Skattekonto			12 155	26 714	
			19 087	33 646	
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 245	88 200	418 535	3 341	-2 890
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-2 890	2 890
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-543 535	543 535	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			125 000	-125 000	
Årets resultat					-557 372
Belopp vid årets slut	26 245	88 200	0	418 986	-557 372
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	363125	1,32%	2024-04-30	1 807 278	30 000
Stadshypotek AB	457237	1,27%	2025-10-30	1 840 000	20 000
Stadshypotek AB	471273	1,26%	2026-01-30	1 924 162	21 320
Stadshypotek AB	574819	4,34%	2027-09-30	1 800 000	40 000
Stadshypotek AB	652759	4,10%	2028-12-01	2 000 000	0
				9 371 440	111 320
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 482 842	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 814 840
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 946 000	9 946 000
Summa ställda säkerheter				9 946 000	9 946 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				111 320	111 320
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 777 278	2 000 000
				1 888 598	2 111 320
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 672	13 482
Källskatt				26 119	25 651
				41 791	39 133
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				151 802	157 226
Upplupna räntekostnader				31 538	34 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				38 825	141 183
				222 165	332 488

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Dena Kapetanovic

Ester Bock

Hans Holm

Leif Ringqvist

Leif Yngström

Pär Karlsson

Sebastian Öhrman

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Willy Fogelkvist

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skräddaren i Kumla, org.nr. 775700-0885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skräddaren i Kumla 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Kumla 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 revisionssed 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Willy Fogelkvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

LEIF YNGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:15:24



SEBASTIAN ÖHRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:59:33



PÄR KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:17:31



LEIF RINGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 06:01:59



ESTER BOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 09:05:15



HANS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:45:57



DENA KAPETANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 21:09:11



WILLY FOGELKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:27:52



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:49:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

WILLY FOGELKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:31:23

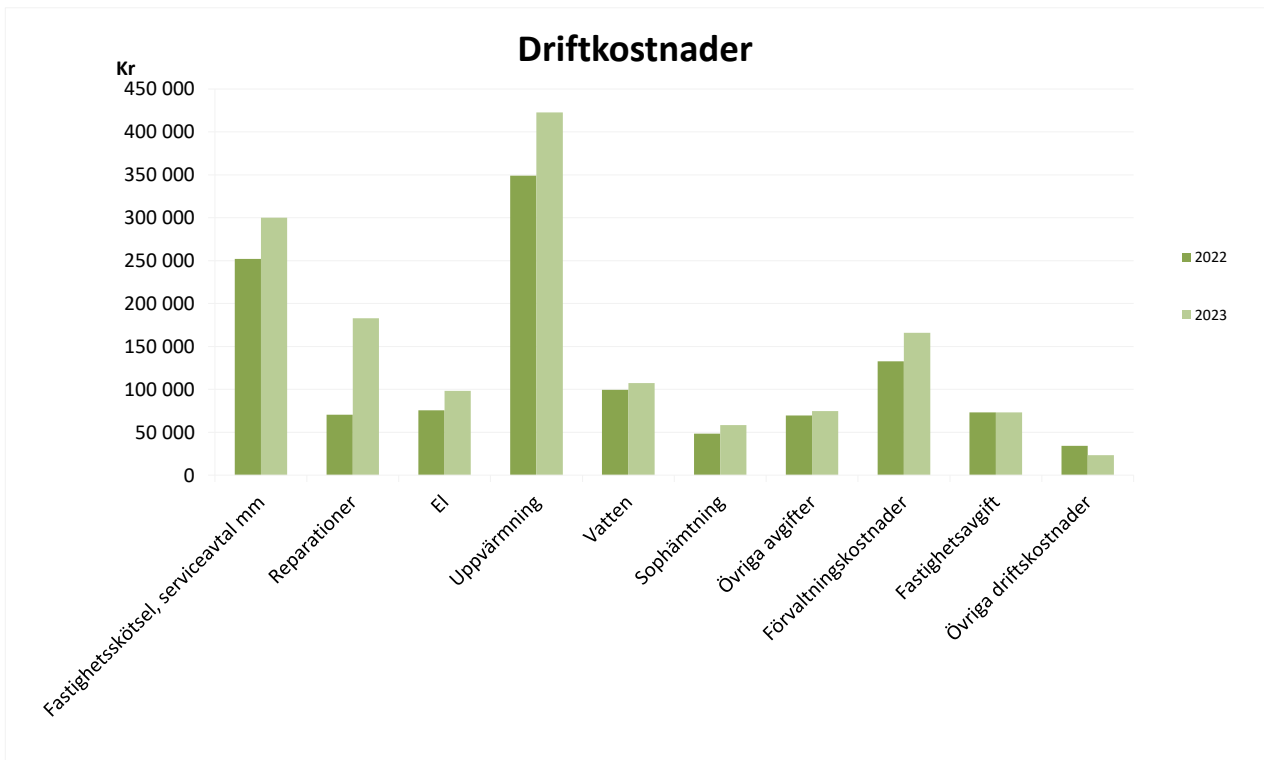
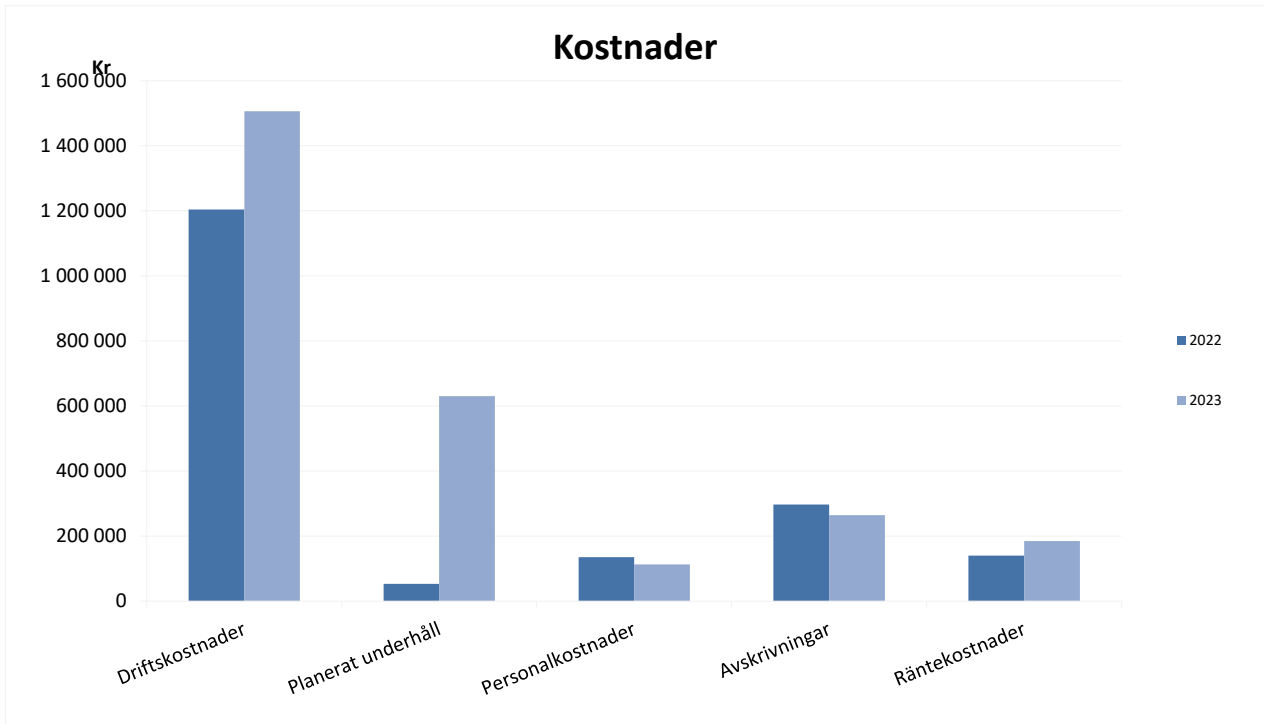


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:51:28







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skraddaren i Kumla



122
KR/KVM
SPARANDE



3386
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



227
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



843
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 122 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3386 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 227 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 843 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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