

ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	28
2	lokaler (hyresrätt)	178
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1392
17	p-platser	0
Totalt 42 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			Parkeringsplatser, Lokal för sophämtning samt in-och utfarter

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Åke Magnusson	Ordförande
Bo Rosén	Ledamot
Bo Moser	Ledamot
Ewa Boguslawa Karska	Ledamot
Robert Karlström	Ledamot
Madelene Lood	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Magnusson, Robert Karlström och Bo Moser

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Åke Magnusson, Bo Rosén, Ewa Boguslawa Karska, Robert Karlström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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 (sammanställande), Robert Karlström samt Anna Karlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-01-17.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Nytt låssystem med tagg och telefon



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

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	170	210	111	187	151
Skuldsättning, kr/kvm	546	564	581	598	725
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	200	200	196	191	185
Driftskostnad, kr/kvm	491	438	497	416	411
Årsavgifter, kr/kvm	722	708	694	674	661
Totala intäkter, kr/kvm	712	698	677	657	652
Nettoomsättning, tkr	1 138	1 114	1 079	1 051	1 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	185	103	111	162
Soliditet, %	60	58	55	54	48

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	519 075	0	10 319	529 394
S:a bundet eget kapital, kr	581 475	0	10 319	591 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 117 810	185 147	-10 319	1 292 638
Årets resultat, kr	185 147	-185 147	145 390	145 390
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 302 957	0	135 071	1 438 028
S:a eget kapital, kr	1 884 432	0	145 390	2 029 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 681 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	1 302 957
Årets resultat, kr	145 390
Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 438 028

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 438 028

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 137 763	1 113 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	1 786
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 137 823	1 115 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-784 264	-699 608
Underhåll enligt plan	Not 5	-49 681	-73 751
Övriga externa kostnader	Not 6	-40 091	-34 630
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 328	-36 018
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-76 347	-76 347
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-985 710	-920 354
RÖRELSERESULTAT		152 113	195 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 182	2 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 905	-12 354
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-6 723	-9 968
ÅRETS RESULTAT		145 390	185 147

A0

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 113 546	2 189 893
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 113 546</u>	<u>2 189 893</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>2 114 046</u>	<u>2 190 393</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		19	1 212
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 807	8 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 881	18 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>13 707</u>	<u>27 921</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	900 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>900 000</u>	<u>700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	357 595	333 184
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>357 595</u>	<u>333 184</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 271 301</u>	<u>1 061 104</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 385 347</u>	<u>3 251 497</u>


A0

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	62 400	62 400	
Fond för yttre underhåll	529 394	519 075	
Summa bundet eget kapital	591 794	581 475	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 292 638	1 117 810	
Årets resultat	145 390	185 147	
Summa fritt eget kapital	1 438 027	1 302 957	
Summa eget kapital	2 029 821	1 884 431	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	845 625	873 125
Summa långfristiga skulder		845 625	873 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		27 500	27 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	302 061	286 179
Leverantörsskulder		61 957	21 140
Aktuell skatteskuld	Not 17	193	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 065	2 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	114 124	156 947
Summa kortfristiga skulder		509 901	493 941
Summa skulder		1 355 526	1 367 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 385 347	3 251 497	

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	152 113	195 115
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	76 347	76 347
	<u>228 460</u>	<u>271 462</u>
Erhållen ränta	3 821	2 200
Erlagd ränta	-11 905	-12 354
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>220 376</u>	<u>261 308</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 382	-7 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 960	25 776
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>250 718</u>	<u>279 700</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	223 218	252 200
Likvida medel vid årets början	1 034 395	782 196
Likvida medel vid årets slut	<u>1 257 613</u>	<u>1 034 395</u>
	223 218	252 200

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	989 592	970 200
Årsavgifter lokaler	36 228	35 520
Hysesintäkt lokaler	87 204	85 500
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 720	27 180
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	26 400	26 400
Avsatt till inre fond	-37 404	-37 404
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 809	2 955
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 214	3 332
	<u>1 137 763</u>	<u>1 113 683</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	60	1 786
	<u>60</u>	<u>1 786</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 653	-25 959
El	-39 278	-31 290
Uppvärmning	-221 183	-227 902
Vatten	-58 356	-53 325
Renhållning	-33 554	-32 402
TV, bredband, iptelefoni	-48 272	-56 044
Förvaltningskostnader	-268 961	-239 418
Försäkringar	-13 835	-13 188
Fastighetsskatt	-24 734	-19 324
Övriga driftskostnader	-438	-757
	<u>-784 264</u>	<u>-699 608</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-49 681	-73 751
	<u>-49 681</u>	<u>-73 751</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 700	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 695	-1 366
Kostnader överlåtelse och panter	-9 217	-3 941
Kontorsutrustning och -material	-156	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 685	-2 355
Förbrukningsinventarier	-1 799	0
Medlemsavgifter HSB	-7 900	-7 900
Stämma och styrelse	-2 939	-8 819
	<u>-40 091</u>	<u>-34 630</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda har varit	0	0
Arvode till styrelsen	-11 900	-10 400
Vicevärdsarvode	-9 300	-9 672
Övriga arvoden	-2 624	-4 170
Övriga personalkostnader	-3 456	-4 112
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 048	-5 664
	<u>-35 328</u>	<u>-36 018</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-76 347	-76 347
	<u>-76 347</u>	<u>-76 347</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 835 336	-1 758 989
Årets avskrivningar byggnader	-76 347	-76 347
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 911 683	-1 835 336

Utgående redovisat värde

2 113 546 2 189 893

Redovisade värden byggnader	2 026 396	2 102 743
Redovisade värden mark	87 150	87 150

Fastighetsbeteckning: Skoputsaren 12 och Skoputsaren 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	5 800 000	1 318 000	7 118 000	5 318 000
Lokaler		267 000	71 000	338 000	337 000
		6 067 000	1 389 000	7 456 000	5 655 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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	3 807	3 331
Övrig skattefordran	0	5 217
	3 807	8 548

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	3 509	3 310
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	4 556
Upplupna ränteintäkter	1 800	439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 572	9 856
	9 881	18 161

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-16	900 000	700 000
			900 000	700 000

Ae

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 BANK		
Sparbanken Skåne	357 595	333 184
	<u>357 595</u>	<u>333 184</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,09%	2025-11-10	873 125	27 500
			<u>873 125</u>	<u>27 500</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				845 625
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				735 625
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	286 179	267 400
Avsättning	37 404	37 404
Uttag	-21 521	-18 625
	<u>302 061</u>	<u>286 179</u>

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD



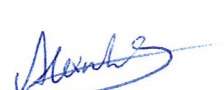
Årets beräknade skatteskuld	193	0
	<u>193</u>	<u>0</u>

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	1 046	1 260
Personalens källskatt	274	648
Arbetsgivaravgifter	288	208
Övriga kortfristiga skulder	2 457	60
	<u>4 065</u>	<u>2 176</u>

A1

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 425	41 690
Upplupen revision	10 500	10 175
Förutbetalda årsavgifter och hyror	86 716	93 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 483	11 225
	<u>114 124</u>	<u>156 947</u>

Bjärnum *BS B* 2023
Bo Moser
Bo Rosén
Ewa Boguslawa Karska
Lars-Åke Magnusson
Robert KarlströmVår revisionsberättelse har avgivits 2023 - *03-22*
Joakim Welin
Revisor vald av föreningsstämman
Alexandra Ong
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bjärnum för räkenskapsåret 2022 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 trygghetssätt.

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.

Bjärnum den 22/3 - 2023

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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.