



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Skomakaren i Eslöv

Org nr 742000-0809



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skomakaren i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 oktober 1968, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 16 november 1983 och nuvarande stadgar registrerades den 18 december 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1942 på fastigheten Skomakaren 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Västerlånggatan 39 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal | Yta m ² |
|-------|-----------|--------------------|
| 2 | 12 | 693 |
| 3 | 6 | 449 |
| | 18 | 1 142 |

| | | |
|----------------------|---|----|
| Lokaler, bostadsrätt | 2 | 34 |
|----------------------|---|----|

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-02, varvid 8 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

| | |
|-------------------|---|
| Lars-Olof Nilsson | ordförande, vald till stämman 2021 |
| Åsa Karlsson | vice ordförande, vald till stämman 2022 |
| Susanne Hultman | sekreterare, vald till stämman 2021 |
| Tommy Bergkund | vice sekreterare, vald till stämman 2022 |
| Caroline Carlsson | adjungerad HSB-ledamot, utsedd av HSB skåne |

Av föreningen vald revisor har varit Mohammad Ramezani med Marie Nilsson som revisorssuppleant, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av David Wirsén och en vakant plats.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer | Avtalstyp |
|------------------|-----------------------------------|
| Kraftringen | elavtal, nät |
| Vattenfall | elavtal, förbrukning |
| Kraftringen | uppvärmning med fjärrvärme |
| VA Syd | vatten |
| Merab | renhållning |
| ComHem | kabel-TV |
| HSB Skåne | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne | underhållsplansavtal |
| Länsförsäkringar | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 22 juni 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

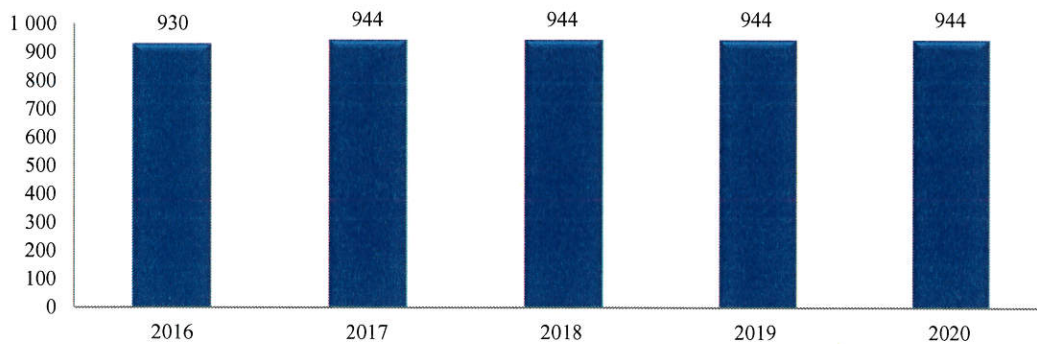
Inget större underhåll har gjorts under 2020.

Enligt underhållsplanen gäller nästa större underhållsåtgärd värmeanläggningen under 2022.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 944 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 625 184 kr. Under året har föreningen amorterat 119 176 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

Medlemsinformation

| | |
|---|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 20 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 1 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 1 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 20 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, en bostadsrätt överlåtits (förra året överläts en bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 091 | 1 087 | 1 080 | 1 081 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 258 | 135 | 152 | 186 |
| Eget kapital, tkr | 2 972 | 2 714 | 2 579 | 2 426 |
| Taxeringsvärde, tkr | 14 732 | 14 732 | 10 528 | 10 528 |
| -varav byggnad, tkr | 9 884 | 9 884 | 7 676 | 7 676 |
| Soliditet | 43% | 40% | 39% | 37% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 944 | 944 | 944 | 944 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 3 174 | 3 279 | 3 363 | 3 442 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 51 | 68 | 81 | 88 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 25% | 25% | 36% | 37% |
| Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta | 0 | 0 | 0 | 154 |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn | 0 | 93 | 0 | 12 |
| Avskrivning/m ² byggnadsyta | 100 | 100 | 97 | 90 |

Förändring i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 151 000 | 0 | 1 863 217 | 564 598 | 134 836 | 2 713 651 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 134 836 | -134 836 | 0 |
| Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 0 | 0 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | 0 | 0 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 258 025 | 258 025 |
| Belopp vid årets utgång | 151 000 | 0 | 1 863 217 | 699 434 | 258 025 | 2 971 676 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | 699 434 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 0 |
| Årets resultat | 258 025 |
| Summa till stämmans förfogande | 957 459 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 957 459 |
|-------------------------|---------|

**Resultaträkning**

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 090 778 | 1 086 872 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 743 | -262 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 093 521 | 1 086 610 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -602 159 | -592 281 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -25 280 | -25 841 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | 0 | -106 505 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -40 195 | -43 220 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -114 023 | -114 022 |
| Summa rörelsekostnader | | -781 657 | -881 869 |
| Rörelseresultat | | 311 864 | 204 741 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 8 037 | 9 784 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -61 876 | -79 689 |
| Summa finansiella poster | | -53 839 | -69 905 |
| Årets resultat | | 258 025 | 134 836 |

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 258 025 | 134 836 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | 0 | 0 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 | 106 505 |
| Överföring till balanserat resultat | 258 025 | 241 341 |

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|------------------|------------------|
| Not 9 | 4 671 563 | 4 785 586 |
| | <u>4 671 563</u> | <u>4 785 586</u> |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--------|------------|------------|
| Not 10 | 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

| | |
|------------------|------------------|
| <u>4 672 063</u> | <u>4 786 086</u> |
|------------------|------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

11 612 3 092

Övriga kortfristiga fordringar

134 190

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|--------------|---------------|
| Not 11 | 6 841 | 13 647 |
| | <u>6 841</u> | <u>13 647</u> |

Summa kortfristiga fordringar

18 587 16 929

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Not 12 | 1 600 000 | 1 500 000 |
| | <u>1 600 000</u> | <u>1 500 000</u> |

Summa kortfristiga placeringar

1 600 000 1 500 000

Kassa och bank

Bank

| | | |
|--------|----------------|----------------|
| Not 13 | 545 616 | 393 621 |
| | <u>545 616</u> | <u>393 621</u> |

Summa kassa och bank

545 616 393 621

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>2 164 203</u> | <u>1 910 550</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>6 836 266</u> | <u>6 696 636</u> |
|------------------|------------------|

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 151 000 | 151 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 863 217 | 1 863 217 |
| Summa bundet eget kapital | 2 014 217 | 2 014 217 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | 699 434 | 564 598 |
| Årets resultat | 258 025 | 134 836 |
| Summa fritt eget kapital | 957 459 | 699 434 |

Summa eget kapital**2 971 676****2 713 651****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 3 191 498 | 3 625 184 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 191 498 | 3 625 184 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 433 686 | 119 176 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 29 807 | 29 807 |
| Leverantörsskulder | | 37 576 | 38 198 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 52 188 | 50 714 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 119 835 | 119 905 |
| Summa kortfristiga skulder | | 673 092 | 357 800 |

Summa skulder**3 864 590****3 982 984****Summa eget kapital och skulder****6 836 266****6 696 636**



| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Rörelseresultat | 311 864 | 204 741 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 114 023 | 114 022 |
| | 425 887 | 318 763 |
| Erhållen ränta | 8 565 | 9 340 |
| Erlagd ränta | -61 930 | -81 642 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>372 522</u> | <u>246 462</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 6 334 | -1 363 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 836 | -17 046 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>379 691</u> | <u>228 054</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -119 176 | -96 676 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-119 176</u> | <u>-96 676</u> |
| Årets kassaflöde | 260 515 | 131 378 |
| <i>Likvida medel vid årets början</i> | 1 896 713 | 1 765 336 |
| <i>Likvida medel vid årets slut</i> | <u>2 157 229</u> | <u>1 896 713</u> |
| | <u>260 515</u> | <u>131 378</u> |



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 290 tkr.



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 077 504 | 1 077 504 |
| | Hysesintäkt lokaler | 6 000 | 4 000 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 4 680 | 4 205 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 2 594 | 1 163 |
| | | <u>1 090 778</u> | <u>1 086 872</u> |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övrigt | 2 743 | -262 |
| | | <u>2 743</u> | <u>-262</u> |
| Not 4 | Driftkostnader | | |
| | Reparationer | -14 839 | -9 686 |
| | El | -25 456 | -23 533 |
| | Uppvärmning | -172 103 | -174 137 |
| | Vatten | -55 463 | -52 490 |
| | Renhållning | -43 600 | -41 700 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -9 245 | -9 320 |
| | Förvaltningskostnader | -238 015 | -234 076 |
| | Försäkringar | -11 221 | -10 817 |
| | Fastighetsskatt | -26 562 | -25 626 |
| | Övriga driftkostnader | -5 656 | -10 897 |
| | | <u>-602 159</u> | <u>-592 281</u> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -8 626 | -10 000 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -899 | -655 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -3 700 | -2 093 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 254 | -5 128 |
| | Medlemsavgifter HSB | -6 400 | -6 400 |
| | Stämma och styrelse | -400 | -1 565 |
| | | <u>-25 280</u> | <u>-25 841</u> |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | 0 | -44 005 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -62 500 |
| | | <u>0</u> | <u>-106 505</u> |
| Not 7 | Personalkostnader | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -29 700 | -32 100 |
| | Revisionsarvode | -1 800 | -1 800 |
| | Sociala avgifter | -8 695 | -9 320 |
| | | <u>-40 195</u> | <u>-43 220</u> |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -114 023 | -114 022 |
| | | <u>-114 023</u> | <u>-114 022</u> |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Värdet utgörs av anskaffningsutgiften | | | | | |
| | Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2101 | | | | |
| | Akkumulerade 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 | | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -2 029 477 | -1 915 455 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -114 023 | -114 022 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 143 500 | -2 029 477 | | | |
| | Utgående redovisat värde | 4 671 563 | 4 785 586 | | | |
| | Redovisade värden byggnader | 4 195 563 | 4 309 586 | | | |
| | Redovisade värden mark | 476 000 | 476 000 | | | |
| | Fastighetsbeteckning: Skomakaren 12 | | | | | |
| | Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| | Bostäder hyreshus | 1982 | 9 800 000 | 4 848 000 | 14 648 000 | 14 648 000 |
| | Lokaler | | 84 000 | 0 | 84 000 | 84 000 |
| | | | 9 884 000 | 4 848 000 | 14 732 000 | 14 732 000 |
| | Ställda säkerheter | | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Fastighetsinteckning | | | | 4 878 000 | 4 878 000 |
| | varav i eget förvar | | | | 0 | 0 |
| | Summa ställda säkerheter | | | | 4 878 000 | 4 878 000 |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| | Medlemsandel HSB | | | | 500 | 500 |
| | | | | | 500 | 500 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Förutbetalad försäkring | | | | 2 832 | 2 724 |
| | Förutbetalad kabel-TV och bredband | | | | 2 320 | 2 306 |
| | Upplupna ränteintäkter | | | | 1 689 | 2 217 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | 0 | 6 400 |
| | | | | | 6 841 | 13 647 |
| Not 12 | Kortfristiga placeringar | | | | | |
| | | | Räntesats | Konv.datum | | |
| | Placering HSB 3 mån | | 0,50% | 2021-01-16 | 1 600 000 | 1 500 000 |
| | | | | | 1 600 000 | 1 500 000 |
| Not 13 | Bank | | | | | |
| | Sparbanken Skåne | | | | 545 616 | 393 621 |
| | | | | | 545 616 | 393 621 |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------------------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Sparbanken Skåne | 1,46% | 2024-08-10 | 1 296 000 | 30 000 |
| Sparbanken Skåne | 1,39% | 2025-05-10 | 1 070 710 | 26 500 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken | 1,47% | 2022-06-01 | 238 452 | 5 744 |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken | 1,64% | 2023-06-01 | 663 580 | 15 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,36% | 2021-02-25 | 356 442 | 41 932 |
| | | | 3 625 184 | 119 176 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 191 498

Nästa års amortering av långfristig skuld

77 244

Lån som ska konverteras inom ett år

356 442

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

433 686

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

476 704

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 029 304

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

29 807

29 807

29 807**29 807****Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

52 188

50 714

52 188**50 714****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

25 708

25 440

Upplupna räntekostnader

4 086

4 140

Upplupen revision

8 626

10 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

80 600

80 325

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

815

0

119 835**119 905**

Eslöv 23 / 3 2021

Lars-Olof Nilsson

Susanne Hultman

Tommy Berglund

Åsa Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-30

Mohammad Ramezani

Revisor vald av föreningsstämman

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

MD

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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den 30/03 2021

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Ramezani
Av föreningen vald revisor