



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 <sup>2</sup> |
|-------|-----------|--------------------|
| 2     | 12        | 693                |
| 3     | 6         | 449                |
|       | <b>18</b> | <b>1 142</b>       |

|                    |   |    |
|--------------------|---|----|
| Lokaler, hyresrätt | 2 | 34 |
|--------------------|---|----|

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-20, varvid 9 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 2020  |
| Susanne Hultman   | sekreterare, vald till stämman 2021      |
| Mona Olsson       | vice sekreterare, vald till stämman 2020 |
| Caroline Carlsson | adjungrad ledamot, utsedd av HSB Skåne   |

Av föreningen vald revisor har varit Karl-Erik Leander med Marie Nilsson som revisorsuppleant, samt revisor Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Tommy Berglund och David Wirsén med Tommy Berglund som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer     | Avtalstyp                         |
|------------------|-----------------------------------|
| Kraftringen      | elavtal, nät                      |
| Energi Sverige   | elavtal                           |
| 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 1 juli 2019 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.

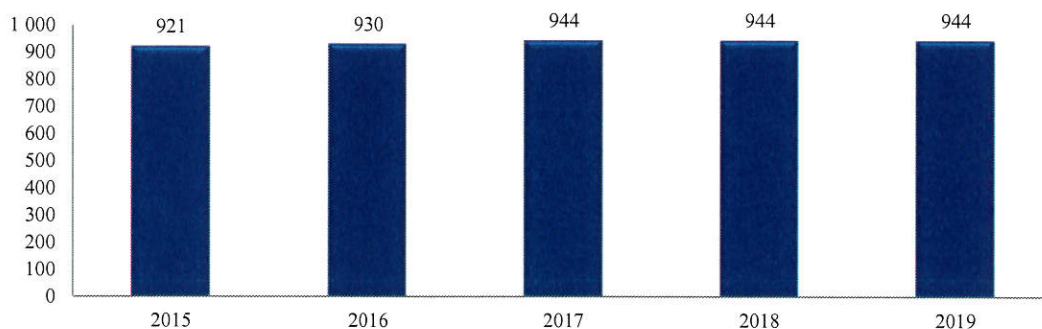
#### Underhåll

Under 2019 har underhåll av fönsterbleck utförts.

Enligt underhållsplanen gäller nästa större underhållsåtgärd värmeanläggningen under 2022.

#### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 944 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 744 360 kr. Under året har föreningen amorterat 96 676 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.



## Medlemsinformation

|   |    |
|---|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 20 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 2  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 20 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtit (förra året överläts inga bostadsrätter). 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

|  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 087  | 1 080  | 1 081  | 1 071  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 135    | 152    | 186    | 153    |
| Eget kapital, tkr                                  | 2 714  | 2 579  | 2 426  | 2 240  |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 14 732 | 10 528 | 10 528 | 10 528 |
| -varav byggnad, tkr                                | 9 884  | 7 676  | 7 676  | 7 676  |
| Soliditet  | 40%    | 39%    | 37%    | 34%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 944    | 944    | 944    | 930    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 3 279  | 3 363  | 3 442  | 3 520  |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 68     | 81     | 88     | 106    |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 25%    | 36%    | 37%    | 38%    |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 0      | 0      | 154    | 147    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 93     | 0      | 12     | 25     |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 100    | 97     | 90     | 90     |

## Förändring i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång  | 151 000              | 1 969 722               | 305 763                | 152 330           | 2 578 815 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                        |                   |           |
| Balanseras<br>i ny räkning  |                      |                         | 152 330                | -152 330          | 0         |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                        |                   |           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 0                       | 0                      |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      | -106 505                | 106 505                |                   | 0         |
| Årets resultat  |                      |                         |                        | 134 836           | 134 836   |
| Belopp vid årets<br>utgång  | 151 000              | 1 863 217               | 564 598                | 134 836           | 2 713 651 |



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|  |                |
|--|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 458 093        |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut                          | 0              |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | 0              |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | -106 505       |
| Årets resultat   | 134 836        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>  | <b>486 424</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|   |         |
|---|---------|
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | 0       |
| Balanseras i ny räkning                         | 486 424 |

CS

| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 1 086 872                        | 1 079 854                        |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | -262                             | 838                              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 086 610</b>                 | <b>1 080 692</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 4 | -592 281                         | -651 237                         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -25 841                          | -36 119                          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -106 505                         | 0                                |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -43 220                          | -41 309                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -114 022                         | -114 022                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-881 869</b>                  | <b>-842 687</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>204 741</b>                   | <b>238 005</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 9 784                            | 8 148                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -79 689                          | -93 823                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-69 905</b>                   | <b>-85 675</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>134 836</b>                   | <b>152 330</b>                   |

| <b>Tilläggsupplysning</b>                    |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 134 836        | 152 330        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 0              | 0              |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 106 505        | 0              |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>241 341</b> | <b>152 330</b> |

| Balansräkning                                  |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 4 785 586        | 4 899 608        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>4 785 586</b> | <b>4 899 608</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500              | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>4 786 086</b> | <b>4 900 108</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                  |                  |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 0                | 5 097            |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 3 092            | 41 765           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 190              | 173              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 13 647           | 6 760            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>16 929</b>    | <b>53 795</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 12 | 1 500 000        | 1 200 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>1 500 000</b> | <b>1 200 000</b> |
| Bank   | Not 13 | 393 621          | 523 571          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>393 621</b>   | <b>523 571</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 910 550</b> | <b>1 777 366</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>6 696 636</b> | <b>6 677 474</b> |

*CB*

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 151 000          | 151 000          |
| Fond för yttre underhåll         | 1 863 217        | 1 969 722        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 014 217</b> | <b>2 120 722</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 564 598        | 305 763        |
| Årets resultat                  | 134 836        | 152 330        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>699 434</b> | <b>458 093</b> |

### Summa eget kapital

Not 14 **2 713 651** **2 578 815**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 3 625 184        | 3 751 860        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>3 625 184</b> | <b>3 751 860</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 119 176        | 89 176         |
| Medlemmarnas inre fond                       | 29 807         | 29 807         |
| Leverantörsskulder                           | 38 198         | 70 776         |
| Aktuell skatteskuld                          | 50 714         | 49 256         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 119 905        | 107 784        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>357 800</b> | <b>346 799</b> |

### Summa skulder

**3 982 984** **4 098 659**

### Summa eget kapital och skulder

**6 696 636** **6 677 474**







HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Skomakaren i Eslöv

Org nr 742000-0809

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster   | 134 836                          | 152 330                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                                  |                                  |
| Avskrivningar   | 114 022                          | 114 022                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | <u>248 858</u>                   | <u>266 352</u>                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                                | 0                                |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -1 806                           | -8 115                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -18 999                          | 15 345                           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <u>228 054</u>                   | <u>273 583</u>                   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter   | 0                                | 0                                |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                      | 0                                | 0                                |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar          | 0                                | 0                                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <u>0</u>                         | <u>0</u>                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -96 676                          | -89 296                          |
| Inbetalda insatser  | 0                                | 0                                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <u>-96 676</u>                   | <u>-89 296</u>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>131 378</b>                   | <b>184 287</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>1 765 336</b>                 | <b>1 581 049</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>1 896 713</b>                 | <b>1 765 336</b>                 |

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

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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





HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Skomakaren i Eslöv

Org nr 742000-0809

### Noter

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                        | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              |   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Årsavgifter bostäder                          | 1 077 504         | 1 077 504         |
|              | Hysesintäkt lokaler                           | 4 000             | 0                 |
|              | Intäkt andrahandsupplåtelse                   | 4 205             | 1 895             |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 1 163             | 455               |
|              |   | <b>1 086 872</b>  | <b>1 079 854</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                 |                   |                   |
|              | Övrigt  | -262              | 838               |
|              |   | <b>-262</b>       | <b>838</b>        |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                        |                   |                   |
|              | Reparationer                                  | -9 686            | -56 687           |
|              | El  | -23 533           | -21 003           |
|              | Uppvärmning                                   | -174 137          | -180 898          |
|              | Vatten  | -52 490           | -60 522           |
|              | Renhållning                                   | -41 700           | -40 627           |
|              | TV, bredband, iptelefoni                      | -9 320            | -9 340            |
|              | Obligatoriska besiktningar                    | 0                 | -18 750           |
|              | Förvaltningskostnader                         | -234 076          | -227 896          |
|              | Försäkringar                                  | -10 817           | -10 309           |
|              | Fastighetsskatt                               | -25 626           | -24 826           |
|              | Övriga driftskostnader                        | -10 897           | -379              |
|              |   | <b>-592 281</b>   | <b>-651 237</b>   |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>               |                   |                   |
|              | Externt revisionsarvode                       | -10 000           | -8 025            |
|              | Övriga förvaltningskostnader                  | -655              | -682              |
|              | Kostnader överlåtelse och panter              | -2 093            | -1 739            |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 128            | -4 830            |
|              | Konsulter                                     | 0                 | -9 785            |
|              | Medlemsavgifter HSB                           | -6 400            | -6 400            |
|              | Stämma och styrelse                           | -1 565            | -4 658            |
|              |   | <b>-25 841</b>    | <b>-36 119</b>    |
| <b>Not 6</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>                  |                   |                   |
|              | Underhåll tvättstuga                          | -44 005           | 0                 |
|              | Underhåll huskropp utvändigt                  | -62 500           | 0                 |
|              |   | <b>-106 505</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Not 7</b> | <b>Personalkostnader</b>                      |                   |                   |
|              | Medelantal anställda                          | 0                 | 0                 |
|              | Arvode till styrelsen                         | -32 100           | -30 600           |
|              | Revisionsarvode                               | -1 800            | -1 500            |
|              | Sociala avgifter                              | -9 320            | -9 209            |
|              |   | <b>-43 220</b>    | <b>-41 309</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>Avskrivningar</b>                          |                   |                   |
|              | Byggnader                                     | -114 022          | -114 022          |
|              |   | <b>-114 022</b>   | <b>-114 022</b>   |

| Not 9         | Byggnader och mark   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |                  |                   |                   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|               | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden   |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år                                | 2101              |                   |                  |                   |                   |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>   |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde byggnader   | 6 339 063         | 6 339 063         |                  |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde mark  | 476 000           | 476 000           |                  |                   |                   |
|               | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>6 815 063</b>  | <b>6 815 063</b>  |                  |                   |                   |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Ingående avskrivningar byggnader   | -1 915 455        | -1 801 433        |                  |                   |                   |
|               | Årets avskrivningar byggnader  | -114 022          | -114 022          |                  |                   |                   |
|               | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                     | <b>-2 029 477</b> | <b>-1 915 455</b> |                  |                   |                   |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>  | <b>4 785 586</b>  | <b>4 899 608</b>  |                  |                   |                   |
|               | Bokförda värden byggnader  | 4 309 586         | 4 423 608         |                  |                   |                   |
|               | Bokförda värden mark   | 476 000           | 476 000           |                  |                   |                   |
|               | <b>Fastighetsbeteckning: Skomakaren 12</b>   |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Fastigheten byggdes 1942 och gjordes om med det sk ROT-programmet 1982 därav värdeår 1982. |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>  | <b>Värdeår</b>    | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|               | Bostäder hyreshus  | 1982              | 9 800 000         | 4 848 000        | 14 648 000        | 10 452 000        |
|               | Lokaler  |                   | 84 000            |                  | 84 000            | 76 000            |
|               |  |                   | <b>9 884 000</b>  | <b>4 848 000</b> | <b>14 732 000</b> | <b>10 528 000</b> |
| <b>Not 10</b> | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>  |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Medlemsandel HSB   | 500               | 500               |                  |                   |                   |
|               |  | <b>500</b>        | <b>500</b>        |                  |                   |                   |
| <b>Not 11</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Förutbetald försäkring   | 2 724             | 2 646             |                  |                   |                   |
|               | Förutbetald kabel-TV och bredband  | 2 306             | 2 341             |                  |                   |                   |
|               | Upplupna ränteintäkter   | 2 217             | 1 773             |                  |                   |                   |
|               | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6 400             | 0                 |                  |                   |                   |
|               |  | <b>13 647</b>     | <b>6 760</b>      |                  |                   |                   |
| <b>Not 12</b> | <b>Kortfristiga placeringar</b>  |                   |                   |                  |                   |                   |
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Konv.datum</b> |                  |                   |                   |
|               | Placering HSB 3 mån  | 0,70%             | 2020-01-16        |                  |                   |                   |
|               | Placering HSB  |                   |                   |                  |                   |                   |
|               |  |                   | 1 500 000         |                  |                   |                   |
|               |  |                   | 0                 |                  |                   |                   |
|               |  |                   | <b>1 500 000</b>  |                  |                   |                   |
|               |  |                   | <b>1 200 000</b>  |                  |                   |                   |
|               |  |                   | <b>1 200 000</b>  |                  |                   |                   |
| <b>Not 13</b> | <b>Bank</b>  |                   |                   |                  |                   |                   |
|               | Sparbanken Skåne Transaktionskonto   | 393 621           | 523 571           |                  |                   |                   |
|               |  | <b>393 621</b>    | <b>523 571</b>    |                  |                   |                   |



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skomakaren i Eslöv

Org nr 742000-0809

**Not 14 Eget kapital**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång   | 151 000              | 0                       | 1 969 722               | 305 763                | 152 330        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 152 330                | -152 330       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 0                       | 0                      |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -106 505                | 106 505                |                |
| Årets Resultat  |                      |                         |                         |                        | 134 836        |
| Belopp vid årets utgång   | 151 000              | 0                       | 1 863 217               | 564 598                | 134 836        |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut                        | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Sparbanken Skåne 5379-8518          |              | 1,46%     | 2024-08-10 | 1 326 000        | 30 000                  |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund |              | 1,47%     | 2022-06-01 | 244 196          | 5 744                   |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund |              | 1,64%     | 2023-06-01 | 678 580          | 15 000                  |
| Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund |              | 1,43%     | 2020-06-01 | 1 097 210        | 26 500                  |
| Swedbank Hypotek AB                 |              | 2,36%     | 2021-02-25 | 398 374          | 41 932                  |
|                                     |              |           |            | <b>3 744 360</b> | <b>119 176</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 625 184**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,58%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 476 704  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 148 480  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 4 878 000 4 878 000  
 varav i eget förvar  
**Summa ställda säkerheter** 4 878 000 4 878 000

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde 29 807 29 807  
**29 807 29 807**

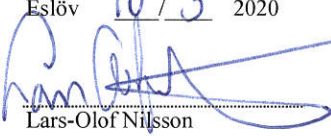
**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld 50 714 49 256  
**50 714 49 256**

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning 25 440 26 957  
 Upplupna räntekostnader 4 140 6 093  
 Upplupen revision 10 000 8 025  
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 80 325 64 201  
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 0 2 508  
**119 905 107 784**

Eslöv 10 / 3 2020



Lars-Olof Nilsson



Mona Olsson



Susanne Hultman



Asa Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 3 - 20



Karl-Erik Leander

Karl-Erik Leander  
Revisor vald av föreningsstämman



Camilla Bakklund från 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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Eslöv för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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, medelförvaltningen 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den 2019-2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karl-Erik Leander  
Av föreningen vald revisor