



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mullbäret i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mullbäret i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mossagården 3 och Mullbäret 6	1955-09-21	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 018

Totalt 54 objekt **3 018**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok. I föreningen finns även 13 st garage, 23 st parkeringsplatser och 1 st gemensamhetslokal.
På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Henrik Gjutes gata 24 A-B och 26 A-D.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anton Birgersson	Ordförande	2020-05-17
Leif Bardh	Ledamot	2016-06-09
Helen Andersson	Ledamot	2017-12-04
Madeleine Karlsson	Ledamot	2017-12-04
Carole Johansson	Ledamot	2021-07-22
Jenny Björkberg	Ledamot	2022-09-05
Jakob Wennergrund	Suppleant	2023-08-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anton Birgersson, Helen Andersson, Madeleine Karlsson, Carole Johansson och Jenny Björkberg..

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Madeleine Karlsson, Jakob Wennergrund och Anton Birgersson.

Revisorer har varit: Ingegerd Nyamesah vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jenny Björkberg (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Under året har föreningen utfört följande underhåll:

- Byte av en torktumlare
- Omläggning av låssystem

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Stambyte
2007	Dränering
2019	Byte av fläktssystem
2022	Installation av 8 st laddstolpar för elbilsladdning
2022	Byte av samtliga fönster, lägenhetsdörrar och källardörrar

Föreningen har inget underhåll planerat under 2024.

Filmning och utvärdering av stammarnas status kommer att genomföras under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80, varav 79 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78, varav 77 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	413	347	345	324	330
Skuldsättning, kr/kvm	1 501	1 555	1 775	1 821	1 876
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 501	1 555	1 775	1 821	1 876
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	177	212	182	163	148
Årsavgifter, kr/kvm	925	881	855	830	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	983	924	912	874	836
Nettoomsättning, tkr	2 943	2 788	2 752	2 639	2 523
Resultat efter finansiella poster, tkr	709	270	-2 709	488	383
Soliditet, %	44	39	31	49	45

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	87 865	0	0	87 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	1 500 000	0	0	1 500 000
Underhållsfond, kr	1 808 140	0	595 955	2 404 095
S:a bundet eget kapital, kr	3 396 005	0	595 955	3 991 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-367 536	270 038	-595 955	-693 454
Årets resultat, kr	270 038	-270 038	709 230	709 230
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-97 498	0	113 275	15 776
S:a eget kapital, kr	3 298 507	0	709 230	4 007 736

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 741 000 kr och ianspråktagande har skett med 145 045 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	-97 499
Årets resultat, kr	709 230
Reservation till underhållsfond, kr	-741 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 045
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 776

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 776

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	709 230 kr
Avsättning till underhållsfond	-741 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>145 045 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-595 955 kr

Resultat efter fondförändring 113 275 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 943 430	2 788 179
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 981	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 965 411	2 788 179
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 381 134	-1 683 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 064	-174 171
Personalkostnader	Not 6	-161 069	-187 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 554	-391 554
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 105 821	-2 436 445
RÖRELSERESULTAT		859 590	351 734
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 163	1 625
Räntekostnader		-184 523	-83 322
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-150 360	-81 697
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		709 230	270 038
ÅRETS RESULTAT		709 230	270 038

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 194 958	6 586 511
Summa materiella anläggningstillgångar		6 194 958	6 586 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 195 458	6 587 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		249	775
Övriga fordringar	Not 10	1 047 618	1 820 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 515	56 398
Summa kortfristiga fordringar		1 110 381	1 877 944
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	0
Kassa och bank	Not 13	27 234	5 603
Summa kassa och bank		27 234	5 603
Summa omsättningstillgångar		2 937 616	1 883 547
SUMMA TILLGÅNGAR		9 133 073	8 470 558

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 865	87 865
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		2 404 095	1 808 140
Summa bundet eget kapital		3 991 960	3 396 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-693 454	-367 536
Årets resultat		709 230	270 038
Summa fritt eget kapital		15 776	-97 499
Summa eget kapital		4 007 736	3 298 506
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 544 000	946 215
Summa långfristiga skulder		1 544 000	946 215
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 985 465	3 747 250
Leverantörsskulder		123 867	39 321
Skatteskulder		9 468	7 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	64 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	462 537	366 491
Summa kortfristiga skulder		3 581 337	4 225 837
Summa skulder		5 125 337	5 172 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 133 073	8 470 558

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	859 590	351 734
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	391 554	391 554
Övriga poster	0	0
	<u>1 251 144</u>	<u>743 288</u>
Erhållen ränta	34 163	1 625
Erlagd ränta	-184 523	-83 322
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 100 784</u>	<u>661 591</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 280	-24 018
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	117 285	-845 627
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 212 789</u>	<u>-208 054</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-55 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-55 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-164 000	-664 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-164 000</u>	<u>-664 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 048 789	-927 054
Likvida medel vid årets början	1 812 753	2 739 807
Likvida medel vid årets slut	<u>2 861 542</u>	<u>1 812 753</u>
	1 048 789	-927 054

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 50 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 015 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 791 440	2 658 432
Hysesintäkt lokaler	10 716	11 025
Hysesintäkt garage och bilplatser	111 534	98 690
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	4 524	1 022
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 627	7 254
Övriga intäkter och ersättningar	16 589	11 756
	2 943 430	2 788 179
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, elstöd	21 981	0
	21 981	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-54 031	-90 820
El	-86 416	-180 639
Uppvärmning	-341 064	-358 131
Vatten	-107 143	-102 394
Renhållning	-68 027	-66 553
TV, bredband, iptelefoni	-45 810	-42 295
Obligatoriska besiktningar	-46 575	0
Serviceavtal	-10 052	-8 606
Förvaltningskostnader	-321 937	-308 716
Försäkringar	-49 839	-39 084
Fastighetsskatt	-91 726	-87 946
Periodiskt underhåll	-145 045	-384 632
Övriga driftskostnader	-13 469	-13 866
	-1 381 134	-1 683 682
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-122 401	-116 590
Föreningsverksamhet	-790	-576
Kontorsutrustning och -material	-1 299	-1 536
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 026	-1 936
Konsulter	-1 763	0
Förbrukningsinventarier	-3 196	-11 757
Medlemsavgifter HSB	-27 962	-26 859
Stämma och styrelse	-626	-2 917
	-172 064	-174 171
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 814	-77 760
Vicevärdsarvode	-38 704	-34 968
Övriga arvoden	-10 500	-21 900
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Revisionsarvode	-2 972	-2 840
Sociala avgifter	-38 329	-43 821
Utbildning	-750	-3 750
	-161 069	-187 039
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-316 554	-316 554
Markanläggningar	-75 000	-75 000
	-391 554	-391 554

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 001 089	16 946 089
Årets investering byggnader	0	55 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 571 205	1 571 205
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 072 294	20 072 294

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 285 783	-11 969 229
Årets avskrivningar byggnader	-316 554	-316 554
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 200 000	-1 125 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 877 337	-13 485 783

Utgående redovisat värde

6 194 958 6 586 511

Redovisade värden byggnader	4 398 753	4 715 306
Redovisade värden mark	1 571 205	1 571 205
Redovisade värden markanläggningar	225 000	300 000

Fastighetsbeteckning: Mossagården 3 och Mullbäret 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	31 000 000	14 200 000	45 200 000	45 200 000
Lokaler		288 000	304 000	592 000	592 000
		31 288 000	14 504 000	45 792 000	45 792 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	16 882 000	16 882 000
varav i eget förvar	-3 486 000	-3 486 000
Summa ställda säkerheter	13 396 000	13 396 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 034 308	1 807 150
Skattekonto	13 310	13 621
	1 047 618	1 820 771

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 515	56 398
	62 515	56 398

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-07	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-19	800 000	0
			1 800 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	27 234	5 603
	27 234	5 603

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	5,47%	2025-09-28	1 268 000	24 000
Swedbank Hypotek AB	0,83%	2024-06-19	606 215	100 000
Swedbank Hypotek AB	5,46%	2024-06-28	2 315 250	0
Swedbank Hypotek AB	1,43%	2025-12-22	340 000	40 000
			4 529 465	164 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 544 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				64 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 921 465
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 985 465
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				656 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 709 465
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	31 692
Arbetsgivaravgifter	0	33 193
	0	64 885

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 716	2 792
Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 424	234 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 397	129 231
	462 537	366 491

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anton Birgersson.....
Madeleine Karlsson.....
Carole Johansson.....
Jenny Björkberg.....
Helen Andersson.....
Leif Bardh

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

Ingegerd Nyamesah
Revisor vald av föreningsstämmanFiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mullbäret i Skövde, org.nr. 766600-2956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mullbäret i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mullbäret i Skövde för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Nyamesah
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANTON BIRGERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:33:58



JENNY BJÖRKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:49:15



LEIF BARDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:15:35



MADELEINE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:22:09



CAROLE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:49:09



HELEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:37:36



INGEGERD NYAMESAH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:47:30



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:48:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGEGERD NYAMESAH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:54:20



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:47:47



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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