



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Manilla i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Manilla i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-2249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manilla 1	1951-01-01	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	20
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3672
Totalt 50 objekt		3692

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Olsson	Ordförande
Christina Öien	Ledamot
Ulla Hilmerzon	Ledamot
Fredrik Persson	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Michelle Magnusson	Ledamot
Joel Andersson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson, Magnus Andersson och Fredrik Persson.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christina Öien, Anders Olsson, Magnus Andersson, Dennis Persson, Michelle Magnusson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Annika Lundell vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Hilmersson (sammankallande) och Kristofer Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Under året har Bengt Hilmersson varit av föreningen anställd vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 28 medlemmar, varav 21 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-23.

Under hösten 2022 har föreningen bytt ut alla lägenhetsdörrar

Föreningen har bytt till Underhållaren för utom- och inomhus entreprenad.

Föreningen har bytt till lågenergilampor i genomsamma utrymme, samt automatisk tändning och släckning av belysning.

Föreningen har förlängt entrétrapppräck vid samtliga entréer i samband med nya trappsteg.

Föreningen har bytt ut TTM-avgasaren med magnetfilter till vattnet i fastigheten (funnits med i Underhållsplanen).

Energideklaration för fastigheten har utförts 2022

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2020 Bytt alla fönsterbläck, belysning utomhus och i bersån, installerat avkalkare för ökad vattenkapacitet.

2019 Elsäkrat hela fastigheten, bytt vissa stuprör mot dagvattenledningen och bytt till lågenergilampor.

2018 Målning av källarnedgångar, källargolv, trappor, trapppracken, Tvättning och renovering av balkonger. Omläggning av dagvattenledningar. Branskyddsåtgärder enligt brandskyddskontroll.

2017 Asfaltering av gångtor. Nya ståldörrar till källaren. Nya stamledningar för avlopp.

2015 Renovering av stammar samt byte badrum/toaletter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Inga större åtgärder planerade inom de kommande åren.

Inga större åtgärder planderade inom de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	147	129	158	129	158
Skuldsättning, kr/kvm	2 694	2 760	2 825	2 760	2 825
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	155	168	143	168	143
Driftskostnad, kr/kvm	338	350	318	350	318
Årsavgifter, kr/kvm	564	564	564	564	564
Totala intäkter, kr/kvm	572	573	563	573	563
Nettoomsättning, tkr	2 079	2 080	2 080	2 080	2 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	-68	-17	-68	-17
Soliditet, %	21	20	20	20	20

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	70 110	0	0	70 110
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	652 441	0	97 205	749 646
S:a bundet eget kapital, kr	722 551	0	97 205	819 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 949 439	-68 372	-97 205	1 783 861
Årets resultat, kr	-68 372	68 372	224 606	224 606
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 881 067	0	127 401	2 008 467
S:a eget kapital, kr	2 603 618	0	224 606	2 828 223

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 795 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 881 066
Årets resultat, kr	224 606
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 795
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 008 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 008 467

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 079 182	2 080 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 284	33 997
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 113 466	2 113 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 247 433	-1 291 800
Underhåll enligt plan	Not 5	-50 795	-278 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-78 041	-85 589
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-125 270	-130 976
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-268 592	-266 630
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 770 131	-2 053 495
RÖRELSERESULTAT		343 335	60 502
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 605	3 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 334	-132 435
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-118 729	-128 874
ÅRETS RESULTAT		224 606	-68 372

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 148 100	11 004 067
Summa materiella anläggningstillgångar		12 148 100	11 004 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 148 600	11 004 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		38 092	36 323
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 898	11 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 312	14 999
Summa kortfristiga fordringar		97 302	62 728
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	700 000
Summa kortfristiga placeringar		0	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 131 230	1 462 492
Summa kassa och bank		1 131 230	1 462 492
Summa omsättningstillgångar		1 228 532	2 225 220
SUMMA TILLGÅNGAR		13 377 131	13 229 787

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 110	70 110
Fond för yttre underhåll		749 646	652 441
Summa bundet eget kapital		819 756	722 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 783 861	1 949 439
Årets resultat		224 606	-68 372
Summa fritt eget kapital		2 008 467	1 881 066
Summa eget kapital		2 828 224	2 603 618
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 710 067	9 947 067
Summa långfristiga skulder		4 710 067	9 947 067
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 237 000	242 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	46 408	46 408
Leverantörsskulder		267 926	101 435
Aktuell skatteskuld		3 522	6 967
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 302	5 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	278 683	276 934
Summa kortfristiga skulder		5 838 841	679 103
Summa skulder		10 548 908	10 626 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 377 131	13 229 787

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	343 335	60 502
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	268 592	266 630
	611 927	327 132
Erhållen ränta	1 780	3 561
Erlagd ränta	-120 789	-132 891
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	492 918	197 802
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 979	83 767
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	165 193	-60 071
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	625 132	221 497
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 412 625	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 412 625	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-242 000	-242 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-242 000	-242 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 029 493	-20 503
Likvida medel vid årets början	2 198 815	2 219 318
Likvida medel vid årets slut	1 169 322	2 198 815
	-1 029 493	-20 503

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 070 492	2 070 492
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 690	9 508
	2 079 182	2 080 000
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	30 000
Övrigt	34 284	3 997
	34 284	33 997
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-120 309	-74 292
El	-56 729	-42 916
Uppvärmning	-398 383	-443 546
Vatten	-118 929	-131 969
Renhållning	-55 535	-47 039
TV, bredband, iptelefoni	-25 727	-27 157
Förvaltningskostnader	-362 327	-407 806
Försäkringar	-31 190	-29 723
Fastighetsskatt	-72 912	-70 852
Övriga driftskostnader	-5 393	-16 501
	-1 247 433	-1 291 800
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-50 795	0
Underhåll tak	0	-38 750
Underhåll mark och utemiljö	0	-239 750
	-50 795	-278 500
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 075	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-22 603	-10 249
Kostnader överlåtelse och panter	-15 265	-13 280
Föreningsverksamhet	0	-9 350
Kontorsutrustning och -material	0	-1 014
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 142	-5 958
Förbrukningsinventarier	0	-995
Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
Stämma och styrelse	-2 556	-18 769
	-78 041	-85 589
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 200	-54 000
Vicevärdsarvode	-37 500	-37 500
Övriga arvoden	-6 920	-10 530
Övriga personalkostnader	0	-245
Revisionsarvode	-1 000	0
Sociala avgifter	-19 650	-28 701
	-125 270	-130 976
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-268 592	-266 630
	-268 592	-266 630

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 711 783

16 711 783

Årets investering byggnader

1 412 625

0

Ingående anskaffningsvärde mark

22 777

22 777

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**18 147 185****16 734 560****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 730 493

-5 463 863

Årets avskrivningar byggnader

-268 592

-266 630

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 999 085****-5 730 493****Utgående redovisat värde****12 148 100****11 004 067**

Redovisade värden byggnader

12 125 323

10 981 290

Redovisade värden mark

22 777

22 777

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Manilla 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	30 000 000	13 400 000	43 400 000	42 400 000
Lokaler		0	0	0	82 000
		30 000 000	13 400 000	43 400 000	42 482 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

11 391 300

11 391 300

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**11 391 300****11 391 300****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

10 898

11 407

10 898**11 407****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

7 910

7 460

Förutbetalad kabel-TV och bredband

6 305

7 364

Upplupna ränteintäkter

0

175

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 097

0

48 312**14 999****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

0

700 000

0**700 000**

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 BANKSparbanken Skåne
Nordea

1 131 230

1 462 299

0

193

1 131 230**1 462 299****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,35%	2024-01-17	3 591 000	84 000
Nordea Hypotek AB	1,20%	2024-11-20	1 231 067	28 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2023-04-19	3 400 000	80 000
Nordea Hypotek AB	1,00%	2023-04-19	1 725 000	50 000
			9 947 067	242 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 710 067

Nästa års amortering av långfristig skuld

112 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 125 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 237 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

968 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 737 067

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

46 408

70 165

Uttag

0

-23 757

46 408**46 408****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 050

2 617

Arbetsgivaravgifter

357

2 741

Övriga kortfristiga skulder

3 895

0

5 302**5 358**

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 661	70 095
Upplupna räntekostnader	18 619	19 074
Upplupen revision	10 900	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	181 503	174 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 839
	278 683	276 934

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Olsson.....
Christina Öien.....
Fredrik Persson.....
Joel Andersson.....
Magnus Andersson.....
Michelle Magnusson.....
Ulla Hilmersson

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

Annika Lundell
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manilla i Kristianstad, org.nr. 738200-2249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manilla i Kristianstad för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 Manilla i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Lundell
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Manilla i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:35:28



MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:49:04



MICHELLE MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:52:34



FREDRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:49:27



JOEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:41:46



ULLA HILMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:25:02



CHRISTINA ÖIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:23:39



ANNIKA LUNDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:27:30



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 21:17:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Manilla i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA LUNDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:30:42



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 21:16:54



HSB – där möjligheterna bor

HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB brf Manilla arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB brf Manilla har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Handlar upp gemensam el.
- Styrelsen utbildas i grundläggande ekonomi och juridik för bostadsrättsföreningar.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen.
- Brandskyddskontroll av fastigheten en gång i kvartalet.

Social hållbarhet

- Välkomnar nya medlemmar via ett informationsmöte.
- Gemensamt årligt evenemang ”Glöggmingel”.

Ekologisk hållbarhet

- I samband med upphandlingen av gemensam el så köps enbart förnybar el.
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen och närvarostyrd.
- Källsorterar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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