



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fröknegården i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2116 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröknegården 1	1964-01-01	1964 och 1965
Fröknegården 3	1964-01-01	1964 och 1965

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
79	lokaler (hyresrätt)	949
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15492
99	garageplatser	0
157	p-platser	0
<b>Totalt 547 objekt</b>		<b>16441</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 35 st 2 rok, 89 st 3 rok, 63 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Martinsson	Ordförande
Thomas Melander	Ledamot
Mira Frencl	Ledamot
Per Mårtensson	Ledamot
Pernilla Larsson	Ledamot
Michael Jensen	Suppleant
Amir Zgalj	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Melander, Mira Frencl, Michael Jensen, Amir Zgalj.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Melander, Mira Frencl, Kjell Martinsson, Pernilla Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Teddy Bergström med Maria Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rosita Nikolova (sammankallande) samt Ann-Sofie Olsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 32 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2022-06-22.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister förutom att vi har sprickor i fasadplattor som på sikt måste åtgärdas.

## Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Stolp- och nummerbelysning har byggts om till LED på Fröknegården 3.

Byte av bottenstammar och separering av spill- och dagvatten påbörjades i april och fortsätter in i 2023.

Målning av källare har påbörjats och görs efterhand arbetet med bottenstammar slutförs i respektive hus. Byte av källargångsarmaturer har även påbörjats där bottenstamsarbetet är klart.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2017	Byte av elmätare i samband med övergång till IMD
2017	Renovering lekplats Kommendantsvägen.
2018	Renovering lekplats Näsbychaussén 73.
2019-2022	Stambyte med badrumsrenovering.
2020	Ombyggnad av träningslokal till övernattningslokal.
2022	Byte belysning källargångar Kommendantsvägen 12-16, Näsbychaussén 2-10 samt 61-65 till LED belysning med rörelsesensor.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte trasiga fasadplattor
2023	Fortsatt byte av källarbelysning till LED med rörelsesensor.
2023	Återställning av markytor och planteringar samt cykelställ efter bottenstambytet
2023	Färdigställande målning av källarväggar i korridor och allmänna utrymmen.
Preliminärt 2024	Byte av fönster och fönsterdörrar balkongsida. (Beroende på den ekonomiska situationen.)
Preliminärt 2024	Obligatorisk Ventilationskontroll
2024:	Målning av trapphus och källargångar

I UH-planen finns även byte takplåt med installation av solceller. När detta kan påbörjas är osäkert.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 38 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 277.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	197	147	135	187	167
Skuldsättning, kr/kvm	3 546	2 779	1 653	551	284
Räntekänslighet, %	6	5	3	1	1
Energikostnad, kr/kvm	165	159	156	151	164
Driftskostnad, kr/kvm	380	388	372	347	349
Årsavgifter, kr/kvm	659	634	592	564	553
Totala intäkter, kr/kvm	672	617	581	573	560
Nettoomsättning, tkr	10 862	10 093	9 551	9 411	9 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 751	987	897	1 546	1 250
Soliditet, %	23	25	33	52	64

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 390 513	0	0	1 390 513
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 008 097	0	-246 019	7 762 078
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 398 610</b>	<b>0</b>	<b>-246 019</b>	<b>9 152 591</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 716 766	987 182	246 019	7 949 966
Årets resultat, kr	987 182	-987 182	1 751 261	1 751 261
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 703 948</b>	<b>0</b>	<b>1 997 280</b>	<b>9 701 227</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 102 558</b>	<b>0</b>	<b>1 751 261</b>	<b>18 853 818</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 246 019 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	7 703 947
Årets resultat, kr	1 751 261
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	246 019
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 701 227</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 701 227</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 862 001	10 093 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 953	42 918
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>11 042 954</b>	<b>10 136 069</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 251 464	-6 379 983
Underhåll enligt plan	Not 5	-246 019	-188 386
Övriga externa kostnader	Not 6	-248 504	-240 298
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-552 940	-446 546
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 237 752	-1 237 752
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-8 536 680</b>	<b>-8 492 965</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 506 274</b>	<b>1 643 104</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		469	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 483	-656 154
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-755 014</b>	<b>-655 922</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 751 261</b>	<b>987 181</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 838 484	12 076 236
Pågående nyanläggningar	Not 10	65 400 154	53 450 407
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 238 638</b>	<b>65 526 643</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 239 138</b>	<b>65 527 143</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 209	2 163
Kundfordringar		6 000	0
Avräkningskonto HSB		0	146 434
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	184 408	153 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 403	152 488
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>384 020</b>	<b>454 714</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	297 000	1 697 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>297 000</b>	<b>1 697 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	5 678 565	1 198 491
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 678 565</b>	<b>1 198 491</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 359 585</b>	<b>3 350 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 598 723</b>	<b>68 877 348</b>



# BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 390 513	1 390 513	
Fond för yttre underhåll	7 762 078	8 008 097	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 152 591</u>	<u>9 398 610</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 949 966	6 716 766	
Årets resultat	1 751 261	987 181	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>9 701 227</u>	<u>7 703 947</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>18 853 818</u></b>	<b><u>17 102 557</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>47 626 908</u>	<u>41 227 660</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>47 626 908</u>	<u>41 227 660</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 677 328	4 464 807
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 500 104	1 738 880
Leverantörsskulder		652 407	2 817 839
Aktuell skatteskuld	Not 18	12 895	27 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	39 227	13 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 236 036	1 485 215
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>16 117 997</u>	<u>10 547 131</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>63 744 905</u></b>	<b><u>51 774 791</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>82 598 723</u></b>	<b><u>68 877 348</u></b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	2 506 274	1 643 104
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 237 752	1 237 752
	<u>3 744 027</u>	<u>2 880 856</u>
Erhållen ränta	469	232
Erlagd ränta	-780 974	-621 311
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 963 522</u>	<u>2 259 777</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 740	-12 791
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-4 349 643	120 974
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-1 461 861</b>	<b>2 367 960</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-11 949 748	-22 980 536
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-11 949 748</b>	<b>-22 980 536</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	16 345 248	19 168 672
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>16 345 248</b>	<b>19 168 672</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 933 639</b>	<b>-1 443 904</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 041 926	4 485 830
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	5 975 565	3 041 926
	<u><b>2 933 639</b></u>	<u><b>-1 443 904</b></u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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	5 741 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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	10 201 857	9 820 488
Årsavgiftsbortfall bostäder	-45 211	-129 223
Hysesintäkt bostäder	0	21 400
Hysesintäkt lokaler	88 135	113 666
Hysesintäkt garage och bilplatser	396 802	403 640
Hysesintäkt övrigt	567	140
Konsumtionsavgift el	421 189	381 189
Avsatt till inre fond	-282 996	-554 921
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 589	8 700
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	54 069	28 072
	<b>10 862 001</b>	<b>10 093 151</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	156 063	0
Övrigt	24 890	42 918
	<b>180 953</b>	<b>42 918</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-512 679	-714 857
El	-773 431	-609 679
Uppvärmning	-1 498 350	-1 587 071
Vatten	-433 980	-425 212
Renhållning	-411 633	-384 165
Bevakningskostnader	-2 295	0
TV, bredband, iptelefoni	-408 230	-405 867
Serviceavtal	-32 199	-48 135
Förvaltningskostnader	-1 694 223	-1 721 381
Försäkringar	-127 087	-122 609
Fastighetsskatt	-355 598	-340 768
Övriga driftskostnader	-1 760	-20 239
	<b>-6 251 464</b>	<b>-6 379 983</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-60 000	-58 841
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-34 895
Underhåll installationer	-161 206	-94 650
Underhåll övrigt	-24 813	0
	<b>-246 019</b>	<b>-188 386</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-22 500	-20 875
Övriga förvaltningskostnader	-22 512	-7 906
Kostnader överlåtelse och panter	-69 509	-47 622
Kontorsutrustning och -material	-5 494	-6 282
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 144	-11 859
Konsulter	-7 875	-48 050
Förbrukningsinventarier	-41 360	0
Medlemsavgifter HSB	-64 600	-64 600
Stämma och styrelse	-4 509	-33 104
	<b>-248 504</b>	<b>-240 298</b>

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-106 400	-92 200
Vicevärdsarvode	-125 113	-120 952
Övriga arvoden	-198 441	-143 590
Revisionsarvode	-4 250	-4 250
Sociala avgifter	-118 736	-85 554
	<b>-552 940</b>	<b>-446 546</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 063 297	-1 063 297
Markanläggningar	-174 455	-174 455
	<b>-1 237 752</b>	<b>-1 237 752</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 814 840	38 814 840
Ingående anskaffningsvärde mark	2 155 543	2 155 543
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 380 224	6 380 224
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 350 607</b>	<b>47 350 607</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-34 399 976	-33 336 679
Årets avskrivningar byggnader	-1 063 297	-1 063 297
Ingående avskrivningar markanläggningar	-874 395	-699 940
Årets avskrivningar markanläggningar	-174 455	-174 455
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 512 124</b>	<b>-35 274 371</b>

**Utgående redovisat värde**

<b>10 838 484</b>	<b>12 076 236</b>
-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	3 351 567	4 414 864
Redovisade värden mark	2 155 543	2 155 543
Redovisade värden markanläggningar	5 331 373	5 505 829

**Fastighetsbeteckning:** Fröknegården 1 och 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1965	131 000 000	46 000 000	177 000 000	165 000 000
Lokaler		1 586 000	1 771 000	3 357 000	3 782 000
		<b>132 586 000</b>	<b>47 771 000</b>	<b>180 357 000</b>	<b>168 782 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	74 445 000	64 445 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 445 000</b>	<b>64 445 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	53 450 407	30 469 871
Årets Investering	11 949 748	22 980 536
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>65 400 154</b>	<b>53 450 407</b>

Pågående nyanläggningar avser stambyte som beräknas vara klar 2023 samt bottenavlopp som beräknas vara klart 2023.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	151 351	155 029
Övriga kortfristiga fordringar	33 057	-1 400
	<b>184 408</b>	<b>153 629</b>



	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 403	152 488			
	<b>191 403</b>	<b>152 488</b>			
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
Bostadsrätter i egen Brf	297 000	1 697 000			
	<b>297 000</b>	<b>1 697 000</b>			
<b>Not 15 BANK</b>					
Sparbanken Skåne	5 678 565	1 198 491			
	<b>5 678 565</b>	<b>1 198 491</b>			
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		<b>Nästa års amortering</b>			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteländring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
SBAB Bank AB		3,33%	2032-04-16	9 850 000	200 000
Sparbanken Skåne AB		1,09%	2025-11-10	8 134 000	83 000
Sparbanken Skåne AB		1,16%	2026-02-10	2 447 844	59 704
Sparbanken Skåne AB		1,33%	2026-05-10	9 700 000	200 000
Sparbanken Skåne AB		1,16%	2023-11-10	9 800 000	200 000
Sparbanken Skåne AB		3,79%	2027-05-10	7 227 000	146 000
Swedbank Hypotek AB		1,37%	2024-01-25	1 395 816	88 624
Swedbank Hypotek AB		1,46%	2030-04-25	9 750 000	100 000
				<b>58 304 660</b>	<b>1 077 328</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>47 627 332</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					877 328
Lån som ska konverteras inom ett år					9 800 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>10 677 328</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 309 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					52 918 020
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	1 738 880	1 680 433			
Avsättning	282 996	554 921			
Uttag	-521 772	-496 474			
	<b>1 500 104</b>	<b>1 738 880</b>			
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld	12 895	27 228			
	<b>12 895</b>	<b>27 228</b>			
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Personalens källskatt	15 939	3 693			
Arbetsgivaravgifter	13 450	2 366			
Övriga kortfristiga skulder	9 838	7 102			
	<b>39 227</b>	<b>13 161</b>			

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	321 000	306 839
Upplupna räntekostnader	45 060	70 551
Upplupen revision	22 000	21 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 051 544	918 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 796 432	168 322
	<b>3 236 036</b>	<b>1 485 215</b>

Kristianstad 2023- -

.....  
Kjell Martinsson

.....  
Mira Frencl

.....  
Per Mårtensson

.....  
Pernilla Larsson

.....  
Thomas Melander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Teddy Bergström  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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.