



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-2445 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krukmakaren 1	1990-01-01	1989
Snickaren	1990-01-01	1989
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
1	lokaler (hyresrätt)	220
78	garageplatser	0
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7156
Totalt 167 objekt		7376

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st gruppboende, 36 st 2 rok, 51 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Adelsgård	Ordförande
Ivan Andersson	Ledamot
Thorsten Nilsson	Ledamot
Roland Johnsson	Ledamot
Ewa Runesdotter	Ledamot
Kajsa Lind	Ledamot
Magnus Sjöberg	HSB Ledamot
Monica Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Adelsgård, Ivan Andersson och Kajsa Lind.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ivan Andersson, Thorsten Nilsson, Roland Johnsson, Tommy Adelsgård.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Benny Ringström med Christer Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Paul Andersson, Moe Aalkhateeb och Anne-Marie Fältman, valda vid föreningsstämman. Paul Andersson är sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-12. På stämman deltog 44 medlemmar.

Extra stämma hölls den 2022-08-24 varvid 40 röstberättigade medlemmar var representerade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bostadsrättsföreningen har bytt från K2 till K3, detta är första året som redovisas enligt K3.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-04-11, av ordförande, vice ordförande och sekreterare tillsammans med underhållsplanerare och förvaltare från HSB Skåne.

Övriga händelser

Medlemsmöte med höstfest har anordnats.

Deltagit i den årliga trygghetsvandring (HSB, Kommun & Polis)

Ordförande har deltagit i årets styrelsekonferens (HSB Skåne)

Servicegruppen har lagt ner mycket arbete, på att underhålla den inre och yttremiljön, under det gångna året.

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Installerat nya porttelefoner och ett taggsystem på dörrarna till entrér, sop- och återvinningsrum.

Asfalterat innergården vid trappa 12 & 14, samt lagat några hål i körbanan.

Installerat egna elmätare och övergått till en gemensamhetsel (IMD).

Utfört underhållsspolning och rensning av alla våra avloppsledningar.

Fällt och hamlat träd på (ödetomten), samt ansat och klippt våra häckar.

De senaste 3 åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2021	Rensat tak och stuprännor samt grönfribehandling en del av taken på bostadshusen.
2021	Byt ut ett 40-tal rostiga T-rör, som sitter i avloppsledning som går inne i köksväggen.
2021	Installerat belysning vid 7st entredörrar mot Långebrogatan, samt bytt ut belysning i förråd, återvinningsrum och cykelrum till LED-amaturer.
2021	Anlagt nya parkeringsplatser, asfalterat och skyltat om till 3 & 6 timmars.
2021	OVK besiktning är utfört på vår ventilation i lägenheterna och våra trapphus.
2021	Installation av 6 laddplatser i carportar 17-22.
2020	Byt ut en del murken panel på förråden, och målat om merparten av brädorna.
2019	Alla sju trapphusen målades om.

De närmaste 3 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Underhåll av all golvvärme samt utbyte av termostater.
2023	Våra fyra skyddsrum har besiktigats och alla fel ska nu ordningställas enligt lag.
2023	Större tegelarbete med att byta ut eller foga om det tegel som är trasigt.
2023	Enligt vårt solpanelsprojekt är planen att detta ska slutföras under 2023-24.
2025	Utbyte av hängrännor och stuprör på bostadshusen.
2025	Måla tak & väggar och byta ut plastgolv i våra våtutrymmen.
2025	Underhållsspolning och rensning av alla våra avloppsledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	399	485	451	496	454
Skuldsättning, kr/kvm	6 036	6 143	6 252	7 021	7 096
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	145	130	115	113	126
Driftskostnad, kr/kvm	518	403	399	397	411
Årsavgifter, kr/kvm	952	952	952	952	952
Totala intäkter, kr/kvm	988	1 003	1 012	984	989
Nettoomsättning, tkr	7 271	7 275	7 272	7 259	7 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	911	1 940	1 440	2 202	2 054
Soliditet, %	28	26	24	20	17

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	3 900 151	0	0	3 900 151
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 241 637	0	-122 819	8 118 818
S:a bundet eget kapital, kr	12 141 788	0	-122 819	12 018 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 557 157	1 939 754	122 819	4 619 729
Årets resultat, kr	1 939 754	-1 939 754	910 639	910 639
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 496 911	0	1 033 458	5 530 368
S:a eget kapital, kr	16 638 699	0	910 639	17 549 337

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 295 000 kr samt ianspråktagande skett med 417 819 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	4 496 910
Årets resultat, kr	910 639
Reservation till underhållsfond, kr	-295 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	417 819
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 530 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 530 368

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	7 270 883	7 275 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 290	126 092
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 286 173	7 401 277
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 399 530	-2 971 405
Underhåll enligt plan	Not 5	-417 819	-499 065
Övriga externa kostnader	Not 6	-92 953	-83 260
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-251 975	-159 376
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 611 881	-1 135 649
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 774 158	-4 848 755
RÖRELSERESULTAT		1 512 015	2 552 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 461	31 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 837	-644 383
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-601 376	-612 768
ÅRETS RESULTAT		910 639	1 939 754

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 598 112	57 635 060
Pågående nyanläggningar	Not 10	345 133	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 943 245	57 635 060
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		56 943 745	57 635 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 165	0
Avräkningskonto HSB		26 185	129 775
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	70 574	13 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 568	66 457
Summa kortfristiga fordringar		160 492	209 615
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 446 300	1 478 751
Summa kassa och bank		1 446 300	1 478 751
Summa omsättningstillgångar		6 606 792	5 688 366
SUMMA TILLGÅNGAR		63 550 537	63 323 926

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 900 151	3 900 151
Fond för yttre underhåll		8 118 818	8 241 637
Summa bundet eget kapital		12 018 969	12 141 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 619 729	2 557 157
Årets resultat		910 639	1 939 754
Summa fritt eget kapital		5 530 368	4 496 910
Summa eget kapital		17 549 338	16 638 699
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	43 712 033	44 512 033
Summa långfristiga skulder		43 712 033	44 512 033
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	50 911	64 474
Leverantörsskulder		616 474	445 053
Aktuell skatteskuld		5 456	10 643
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	15 868	2 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	800 457	850 958
Summa kortfristiga skulder		2 289 166	2 173 194
Summa skulder		46 001 199	46 685 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 550 537	63 323 926

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 512 015	2 552 522
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 611 881	1 135 649
	<u>3 123 895</u>	<u>3 688 171</u>
Erhållen ränta	21 426	29 004
Erlagd ränta	-626 267	-686 233
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 519 055</u>	<u>3 030 942</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 432	-24 026
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	117 402	190 377
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 584 025</u>	<u>3 197 293</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-920 066	-115 975
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-920 066</u>	<u>-115 975</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	863 959	2 281 318
Likvida medel vid årets början	5 608 526	3 327 208
Likvida medel vid årets slut	<u>6 472 485</u>	<u>5 608 526</u>
	863 959	2 281 318

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). Detta är första året som redovisas enligt 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 - 100 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	42 282 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	6 814 572	6 814 572
Hysesintäkt lokaler	265 992	272 532
Hysesintäkt garage och bilplatser	148 770	147 280
Konsumtionsavgift el	4 200	8 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 991	15 229
Övriga fakturerade kostnader	30 358	17 172
	7 270 883	7 275 185
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	106 600
Övrigt	15 290	19 492
	15 290	126 092
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-766 170	-435 728
El	-528 220	-370 581
Uppvärmning	-354 319	-408 254
Vatten	-187 483	-180 204
Renhållning	-188 847	-165 795
Bevakningskostnader	-20 708	0
TV, bredband, iptelefoni	-180 302	-179 993
Obligatoriska besiktningar	0	-10 345
Serviceavtal	-34 283	-30 505
Hissar serviceavtal & besiktning	-83 026	-75 529
Förvaltningskostnader	-822 128	-879 282
Försäkringar	-66 085	-62 902
Fastighetsskatt	-163 262	-159 152
Övriga driftskostnader	-4 697	-13 134
	-3 399 530	-2 971 405
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-20 075	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-30 100
Underhåll installationer	-53 750	-288 987
Underhåll huskropp utvändigt	0	-19 541
Underhåll tak	0	-39 281
Underhåll mark och utemiljö	-343 994	0
Underhåll övrigt	0	-121 155
	-417 819	-499 065
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 075	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-416	-19 652
Kostnader överlåtelse och panter	-8 577	-19 323
Föreningsverksamhet	-22 485	-2 300
Kontorsutrustning och -material	-225	-798
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 078	-2 400
Förbrukningsinventarier	-6 938	-813
Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
Stämma och styrelse	-11 760	0
	-92 953	-83 260

2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 400	-67 000
Löner för anställda	-19 800	-11 550
Övriga arvoden	-136 132	-66 800
Övriga personalkostnader	-2 535	-2 453
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-23 108	-10 573
	-251 975	-159 376

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 611 881	-1 135 649
	-1 611 881	-1 135 649

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

70 415 294

70 299 319

Årets investering byggnader

574 933

115 975

Ingående anskaffningsvärde mark

3 149 983

3 149 983

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**74 140 210****73 565 277****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-15 930 217

-14 794 568

Årets avskrivningar byggnader

-1 611 881

-1 135 649

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-17 542 098****-15 930 217****Utgående redovisat värde****56 598 112****57 635 060**

Redovisade värden byggnader

53 448 129

54 485 077

Redovisade värden mark

3 149 983

3 149 983

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Krukmakaren 1 och Snickaren 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1990

68 000 000

12 000 000

80 000 000

65 000 000

Lokaler

1 831 000

1 128 000

2 959 000

3 076 000

69 831 000**13 128 000****82 959 000****68 076 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

52 750 000

52 750 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**52 750 000****52 750 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

345 133

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

345 133**0**

Pågående nyanläggning avser IMD-el och planeras vara klart våren 2023 till en total utgift av ca 320 000 kr.

Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 711	13 383
Övriga kortfristiga fordringar	61 863	0
	70 574	13 383

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	16 765	15 789
Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 090	22 904
Upplupna ränteintäkter	5 479	3 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 233	24 320
	53 568	66 457

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-14	2 000 000	2 000 000
Placering HSB 6 mån	2,00%	2023-04-26	1 000 000	2 000 000
Placering Handelsbanken	2,10%	2023-08-31	2 000 000	0
			5 000 000	4 000 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	1 446 300	1 478 751
	1 446 300	1 478 751

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,29%	2030-05-09	9 806 309	500 000
SBAB Bank AB	1,39%	2030-02-14	9 505 724	0
Stadshypotek AB	1,42%	2031-03-01	25 200 000	300 000
			44 512 033	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 712 033**

Nästa års amortering av långfristig skuld 800 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **800 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 512 033
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 4 000 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	64 474	66 280
Uttag	-13 563	-1 806
	50 911	64 474

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	7 484	780
Arbetsgivaravgifter	1 650	96
Övriga kortfristiga skulder	6 734	1 190
	15 868	2 066
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 459	110 374
Upplupna räntekostnader	72 926	74 356
Upplupen revision	10 900	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	583 860	512 104
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313	143 924
	800 457	850 958

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ewa Runesdotter

.....
Ivan Andersson

.....
Kajsa Lind

.....
Magnus Sjöberg

.....
Roland Johnsson

.....
Thorsten Nilsson

.....
Tommy Adelsgård

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

Benny Ringström
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad, org.nr. 716406-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benny Ringström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

TOMMY ADELSGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:03:40



ROLAND JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:26:25



IVAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:06:52



THORSTEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:56:38



KAJSA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 11:13:34



MAGNUS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:44:10



EWA RUNESDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 11:58:05



BENNY RINGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:51:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:07:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BENNY RINGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:51:16



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:07:42



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 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.