

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att äga och förvalta föreningens hus Stormen 13 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Hem bildades 2014-01-01 efter att sedan 1925 varit Bostadsföreningen Hem u.p.a.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar, giltiga fr.o.m. 2014-01-01, registrerades hos Bolagsverket 2013-11-21 med ändring 2016-07-07.

Medlemmar

Föreningen har 32 lägenheter och lika många medlemmar. Varje lägenhet har en röst på föreningsstämma oberoende av antalet innehavare eller boende i lägenheten. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Hem är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Information till medlemmarna

Skriftlig information om aktuella händelser i vår bostadsförening sker via "MEDLEMSINFORMATION" som skickas ut med e-post till medlemmarna. I övrigt informeras medlemmarna om kommande aktiviteter såsom reparationsarbeten, städdagar, samkväm mm på anslagstavlor i respektive portuppgång. Styrande dokument skickas separat per e-post till medlemmarna.

På Föreningens hemsida, vilken består av en publik sida och en intern dito, kan man bl. a. hitta styrelsens sammansättning med kontaktuppgifter, våra stadgar, senaste årsredovisning samt information om föreningen och husets historia.

För att hälsa nya medlemmar välkomna överlämnar ordföranden en namnskylt till dörren och lämnar muntligen information om hur det är att bo i huset. Samtidigt överlämnas den "svarta pärmen" med styrande dokument och förhållningssätt i Brf Hem.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på två år. Ordförande utses direkt av föreningsstämman. Styrelsen utser inom sig övriga funktionärer.

Emma Noble	Ledamot, Ordförande
Anita Eriksson	Ledamot, Vice ordförande och Kassör
Lennart Krantz	Ledamot och Sekreterare
Dolores Carneros	Ledamot
Kerstin Åklundh	Ledamot och Underhållsansvarig tom 2022-09-13
Jonas Bengtsson	Suppleant
Lina Börjesson	Suppleant
Daniel Pehrson	Suppleant

Vid föreningsstämman 2022 avgick Peter Åklundh och Julia Eklöf, samt intern revisor Mickael Steen.

Övrigt

Styrelsen har haft tio (10) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Revisorer

Henrik T:son Fried	Intern ordinarie
Gertrud Persson	Revisorssuppleant
Carl-Fredrik Magnusson	Extern revisor

Valberedning

Mats Andreasson, sammankallande, Fredrik Svensson och Jesper Elg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrande dokument - stadgar och ordningsregler

Oförändrade under räkenskapsåret.

Genomförda investeringar och underhåll under 2022 som var planerade

Målning av balkongräcken och behandling av betongplattan med Grön-fri, etapp 2. Lagning av skadad puts i fasad.

Genomgång och justering av värmesystemet, inklusive samtliga termostater.

Med anledning av vad som framkom vid Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), gjordes flera nya ventiler i fasad.

Rörelsemätning - hur vår byggnad rör sig i förhållande till mätpunkter, görs vart 5:e år.

Hemberedskap - nu finns förråd på vinden med viss utrustning.

Övrigt

Sotförorening i en lägenhet. Dessutom har löpande underhåll och lagning gjorts under året, t ex när det gäller ytterdörrarna mot gatan.

Arbetsgrupper

För att underlätta arbetet i styrelsen har vi fortsatt att ha arbetsgrupper efter behov. För närvarande finns en Trygghetsgrupp som arbetar med brandskydd och säkerhet.

Kommande underhållsarbeten

Med utgångspunkt från en rullande flerårsplan har styrelsen diskuterat och inlett planering av projekt som ligger framför oss. Som exempel kan nämnas:

Utredning och upphandling inför att separera spill- och dagvatten med planerat genomförande under åren 2025-2026. Detta är ett krav enligt lag.

Fortsatt genomförande av åtgärder beträffande ventilationen efter OVK.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har ordnat fina och varierade planteringar av både blommor och kryddväxter.

Festkommittén

Festkommittén såg till att vi fått god fika/lunch i samband med trädgårdsdagarna vår och höst samt förtäring vid vår föreningsstämma.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar en inte obetylig förlust avseende 2022 om -167 125 kr. Utfallet är sämre än förväntat och primärt en följd av något ökade driftskostnader i kombination med några oförutsädda reparationsutgifter. Allt blev också dyrare under senare halvan av 2022 som en följd av den höga inflationen. Kassaflödet är alltså starkt och Hems likviditet är väldigt god. Före avskrivningar noterades ett resultat om 610 103 kr (668 229 kr) samt resultat efter finansiellt netto om -167 125 kr (-35 351 kr).

Årets totala driftskostnader uppgick till 774 Tkr (757 Tkr) varav fjärrvärmekostnaden står för 53,7% (58,7%) av föreningens totala driftskostnader. Det har gjorts flertalet investeringar i fastigheten i syfte att sänka uppvärmningskostnader men de två senaste åren har varit av det kallare slaget och som ett led i detta har kostnaden för uppvärmningen varit hög.

Årets investeringar har uppgått till 197 449 kr (483 752 kr), årets avskrivningar 608 935 kr (589 192 kr) samt årets räntekostnader till 168 301 kr (114 388 kr). Kassabehållningen uppgick till 819 242 kr (738 170 kr) på balansdagen.

Föreningen har ett negativt totalt eget kapital, dvs en ansamlad förlust som är större än insatskapitalet (90 000 kr) samt reservfonden (40 000 kr). Per utgången av 2022-12-31 uppgår totalt eget kapital till - 220 135 kr. Negativt eget kapital är ingen ovanlighet i bostadsrättsföreningar och för styrelsen har det ingen ansvarspåverkan, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Så bedöms vara fallet.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och finns på styrelsens dagordning vid varje möte. Den kommer att redovisas översiktligt på föreningsstämman.

Brf Hem har lån som per utgången av 2022 uppgår till ca 9,6 Mkr bestående av 3 olika lån med varierande löptid på bunden ränta. Ett av lånen löper ut under innevarande år och möjligheterna att förlänga det lånet med motsvarande villkor som vid ingången av året (1,07% ränta) finns ej idag. Det innebär att en betydande ökning i räntekostnad för delar av innevarande år såväl som kommande år är att vänta. Föreningens räntekänslighetsgrad kan sägas vara ca 96 000 kr för varje procent som räntan förändras, uppåt eller nedåt.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4% av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 3. För 2022 är dock underlaget för fastighetsskatt begränsat till 1 519 kr per lägenhet och kommer som en följd att uppgå till 48 608 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Sedan 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Bostadsrättsföreningen Hem kommer att beskattas för föreningens ränteintäkter.

Flerårsjämförelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr 1 665 927	1 669 662	1 666 200	1 671 308	1 673 495	1 665 481
Resultat	kr -167 125	-35 351	-17 625	-967	-14 263	4 679
Kassalikviditet	kr 819 242	738 179	778 911	883 802	862 266	478 740
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 530	530	530	530	530	530
Energikostnad per kvm bostadsyta	kr 142	148	127	141	149	149
Lån per kvm bostadsyta	kr 3 057	3 097	3 135	3 174	3 212	3 262
Genomsnittlig skuldräntenivå	% 1,75	1,17	1,24	1,10	0,96	0,95
Taxeringsvärde	tkr 19 000	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:

Årets resultat	-167 125
Ansamlad förlust	-188 010
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-355 135</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att i ny räkning överförs	-355 135
	<hr/>
	<u>-355 135</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 661 040	1 661 040
Övriga intäkter		4 887	8 623
Summa nettoomsättning		<u>1 665 927</u>	<u>1 669 663</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-774 383	-756 881
Löpande reparationer och underhåll		-65 824	-43 183
Administrationsomkostnader	2	-167 009	-154 682
Fastighetsavgift		-48 608	-46 688
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 055 824</u>	<u>-1 001 434</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-608 935	-589 192
Resultat före finansiella poster		1 168	79 037
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7	-168 301	-114 388
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-168 293</u>	<u>-114 388</u>
Resultat efter finansiella poster		-167 125	-35 351
Årets förlust		<u>-167 125</u>	<u>-35 351</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	8 130 213	8 597 183
Markanläggningar	4	113 076	129 986
Inventarier	5	698 956	626 562
		<hr/>	<hr/>
		8 942 245	9 353 731
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		8 942 245	9 353 731
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 615	8 937
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		819 242	738 170
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		839 857	747 107
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		9 782 102	10 100 838
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	6	135 000	135 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Ansamlad förlust		-188 010	-152 659
Årets förlust		-167 125	-35 351
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-355 135	-188 010
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		-220 135	-53 010
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 575 469	9 701 517
Summa långfristiga skulder		<u>9 575 469</u>	<u>9 701 517</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		651	345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	426 117	451 986
Summa kortfristiga skulder		<u>426 768</u>	<u>452 331</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 782 102</u>	<u>10 100 838</u>
Ställda säkerheter	9	10 880 500	10 880 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		1 168	79 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		608 935	589 192
Erhållen ränta		8	-
Erlagd ränta		-168 358	-124 906
		<u>441 753</u>	<u>543 323</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-11 678	286
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-25 506	20 448
		<u>404 569</u>	<u>564 057</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-197 449	-483 752
		<u>-197 449</u>	<u>-483 752</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld	7	-126 048	-121 046
		<u>-126 048</u>	<u>-121 046</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		81 072	-40 741
Likvida medel vid årets början		738 170	778 911
		<u>819 242</u>	<u>738 170</u>
Likvida medel vid årets slut			

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hems årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och byggnadsinventarier	5-10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavanden.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Löner och ersättningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsearvoden och intern revisor	103 646	99 012
Totala arvoden och ersättningar	103 646	99 012
Sociala avgifter enligt lag	16 000	11 035
Totala arvoden, ersättningar och sociala avgifter	<u>119 646</u>	<u>110 047</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Inköp/Aktiveringar	14 533 184	14 173 733
	-	359 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 533 184	14 533 184
Ingående ackumulerade avskrivningar Årets avskrivningar	-5 936 001	-5 469 029
	-466 970	-466 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 402 971	-5 936 001
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 130 213</u>	<u>8 597 183</u>
Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>

Not 4 Markanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	338 200	338 200
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 200	338 200
Ingående avskrivningar	-208 214	-191 304
-Avskrivningar	-16 910	-16 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 124	-208 214
Utgående restvärde enligt plan	<u>113 076</u>	<u>129 986</u>

Not 5 Inventarier och byggnadsinventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 870 652	1 746 351
-Inköp	197 449	124 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 068 101	1 870 652
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 244 090	-1 138 780
-Avskrivningar	-125 055	-105 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 369 145	-1 244 090
Utgående restvärde enligt plan	<u>698 956</u>	<u>626 562</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2021-12-31	95 000	40 000	-152 659	-35 351	-53 010
Balansering av föregående års resultat			-35 351	35 351	-
Årets resultat				-167 125	-167 125
Eget kapital 2022-12-31	95 000	40 000	-188 010	-167 125	-220 135

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2022 enl låneavtal	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken Skåne AB	3,380	2027-05-10	53.024	3.611.547
Sparbanken Skåne AB	1,070	2023-05-10	20.000	2.352.375
Sparbanken Skåne AB	1,360	2026-05-10	53.024	3.611.547
Totalt			126.048	9.575.469

En checkräkningskredit om 100.000 kr finns hos Sparbanken Skåne till en rörlig ränta. Per balansdagen var 0 kr utnyttjat.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntor	-	57
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	128 864	119 201
Upplupna styrelsearvoden	102 831	100 000
Upplupna sociala avgifter, styrelsearvoden	17 500	15 724
Övriga poster	176 922	217 004
Summa	<u>426 117</u>	<u>451 986</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 880 500	10 880 500
	<u>10 880 500</u>	<u>10 880 500</u>

Kristianstad 2023-05-10

Emma Noble
Ordförande

Eriksson Anita
Vice ordförande och kassör

Lennart Krantz
Sekreterare

Dolores Carneros

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10.

Henrik T:son Fried
Revisor

Carl-Fredrik Magnusson
Extern revisor