



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenhuggaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenhuggaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-4052 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenhuggaren 1	1991-01-01	1991 och 1992

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 983
13	p-platser	0
14	garageplatser	0
Totalt 61 objekt		2 983

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 10 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kurt Andersén	Ordförande
Gert Inge Stig Ivarsson	Ledamot
Ulf Möller	Ledamot
Torsten Ekelund	Ledamot
Magdalena Szumska	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torsten Ekelund och Magdalena Szumska.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Andersén, Ulf Möller och Torsten Ekelund.

Revisorer har varit: Monika Crocker med Raimo Riihimäki som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Fält och Debbie Eklunda, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Tvättat och målat takpannor.
2020 Spolning av avlopp i lägenheter.
2019 Målning lägenhetsdörrar och fönster.
2018 Ny undercentral.

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

2023 Klä in vindskivor med plåt, rensning ventkanaler, spolning av avlopp i lägenheter och I.M.D.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	411	495	504	539	535
Skuldsättning, kr/kvm	7 362	7 407	7 451	8 133	8 757
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 362	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	197	144	148	130	140
Årsavgifter, kr/kvm	998	988	988	988	988
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	1 007	1 010	1 008	1 026
Nettoomsättning, tkr	3 051	3 005	3 009	3 007	3 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	800	1 065	129	1 225	928
Soliditet, %	28	26	23	21	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Historiska nyckeltal som inte har räknats om har saldo noll.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 982 000	0	0	2 982 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 066 964	0	1 203 692	5 270 656
S:a bundet eget kapital, kr	7 048 964	0	1 203 692	8 252 656
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-339 481	1 065 416	-1 203 692	-477 757
Årets resultat, kr	1 065 416	-1 065 416	799 569	799 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	725 935	0	-404 123	321 812
S:a eget kapital, kr	7 774 899	0	799 569	8 574 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 308 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	725 935
Årets resultat, kr	799 569
Reservation till underhållsfond, kr	-1 278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 308
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	321 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	321 812

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 050 690	3 004 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 764	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 063 454	3 004 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 622	-1 135 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 371	-73 399
Personalkostnader	Not 6	-46 448	-50 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 255	-364 460
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 882 695	-1 624 703
RÖRELSERESULTAT		1 180 759	1 380 294
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		71 513	8 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 702	-323 581
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-381 189	-314 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		799 569	1 065 416
ÅRETS RESULTAT		799 569	1 065 416

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 105 207	27 309 923
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	18 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 105 207	27 328 673
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 105 707	27 329 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	67 465	11 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 317	24 003
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		106 782	35 152
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	1 017 552	1 136 751
<i>Summa kassa och bank</i>		1 017 552	1 136 751
Summa omsättningstillgångar		4 124 334	3 171 903
SUMMA TILLGÅNGAR		31 230 041	30 501 076

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 982 000	2 982 000
Fond för yttre underhåll	5 270 656	4 066 964
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 252 656	7 048 964
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-477 757	-339 481
Årets resultat	799 569	1 065 416
<i>Summa fritt eget kapital</i>	321 812	725 935
Summa eget kapital	8 574 468	7 774 899
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 13 828 875	21 961 827
<i>Summa långfristiga skulder</i>	13 828 875	21 961 827
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 132 952	132 952
Leverantörsskulder	149 162	121 602
Skatteskulder	48 254	112 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 3 826	5 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 492 504	391 745
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	8 826 698	764 349
Summa skulder	22 655 573	22 726 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 230 041	30 501 076

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 180 759	1 380 294
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	366 255	364 460
	1 547 013	1 744 754
Erhållen ränta	63 729	5 070
Erlagd ränta	-453 539	-285 630
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 157 203	1 464 194
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 158	-462
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	63 185	49 399
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 192 231	1 513 131
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-142 789	-18 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-142 789	-18 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-132 952	-132 952
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-132 952	-132 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	916 490	1 361 429
Likvida medel vid årets början	3 145 968	1 784 539
Likvida medel vid årets slut	4 062 458	3 145 968
	916 490	1 361 429

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 781 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 975 760	2 946 324
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 500	52 150
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 430	6 523
	3 050 690	3 004 997
I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och bredband i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	12 764	0
	12 764	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-197 413	-137 320
El	-148 977	-49 749
Uppvärmning	-315 608	-283 557
Vatten	-122 942	-95 939
Renhållning	-82 089	-81 890
Bevakningskostnader	-3 056	0
TV, bredband, iptelefoni	-55 725	-51 320
Serviceavtal	-12 420	-12 420
Förvaltningskostnader	-164 105	-147 836
Försäkringar	-28 535	-26 673
Fastighetsskatt	-200 385	-200 385
Periodiskt underhåll	-74 308	-45 372
Övriga driftskostnader	-3 059	-3 521
	-1 408 622	-1 135 981
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-45 372
Underhåll installationer	-74 308	0
	-74 308	-45 372
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 400	-11 275
Övriga förvaltningskostnader	-17 537	-19 934
Kostnader överlåtelse och panter	-7 681	-8 637
Föreningsverksamhet	-4 730	-11 609
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 155	-4 620
Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
Stämma och styrelse	-7 669	-6 124
	-61 371	-73 399
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-15 150	-20 350
Vicevärdsarvode	-8 928	-8 928
Övriga arvoden	-17 268	-14 568
Övriga personalkostnader	0	-638
Revisionsarvode	0	-1 000
Sociala avgifter	-5 102	-5 379
	-46 448	-50 863

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-366 255	-364 460
	-366 255	-364 460

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 540 818	32 540 818
Årets investering byggnader	161 539	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 526 639	2 526 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 228 996	35 067 457

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 757 534	-7 393 074
Årets avskrivningar byggnader	-366 255	-364 460
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 123 789	-7 757 534

Utgående redovisat värde

27 105 207 27 309 923

Redovisade värden byggnader	24 578 568	24 783 284
Redovisade värden mark	2 526 639	2 526 639

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Stenhuggaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	20 700 000	6 018 000	26 718 000	26 718 000
		20 700 000	6 018 000	26 718 000	26 718 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 242 000	24 242 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 242 000	24 242 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	18 750	0
Årets Investering	142 789	18 750
Omklassificering till Byggnader och mark	-161 539	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	18 750

Pågående nyanläggningar avsåg IMD-el.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	44 905	9 217
Skattekonto	418	1 932
Övriga fordringar	22 142	0
	67 465	11 149

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	7 256	6 767
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 999	12 881
Upplupna ränteintäkter	12 139	4 355
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 923	0
	39 317	24 003

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-09	1 000 000	2 000 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-15	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-14	1 000 000	0
			3 000 000	2 000 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Sparbanken Skåne	1 017 552	1 136 751
	1 017 552	1 136 751

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,21%	2025-02-14	2 305 298	23 952
SBAB Bank AB	1,08%	2025-05-09	2 406 250	25 000
Stadshypotek AB	1,15%	2024-12-01	8 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,22%	2027-09-24	6 150 279	84 000
Swedbank Hypotek AB	1,12%	2026-02-25	3 100 000	0
			21 961 827	132 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 828 875**

Nästa års amortering av långfristig skuld 132 952
 Lån som ska konverteras inom ett år 8 000 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 132 952**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,00%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 531 808
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 297 067

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	249	729
Arbetsgivaravgifter	85	248
Medlemmars inre fond	3 492	3 492
Övriga kortfristiga skulder	0	1 208
	3 826	5 677

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 206	47 394
Upplupna räntekostnader	71 552	72 389
Upplupen revision	11 300	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 874	261 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 572	0
	492 504	391 745

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gert Inge Stig Ivarsson

.....
Kurt Andersén

.....
Magdalena Szumska

.....
Torsten Ekelund

.....
Ulf Möller

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

Monika Crocker
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhuggaren i Kristianstad, org.nr. 716406-4052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhuggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stenhuggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2023 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 provar 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

Monika Crocker
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KURT ANDERSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:21:07



GERT INGE STIG IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:49:01



TORSTEN EKELUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:04:47



ULF MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:13:19



MAGDALENA SZUMSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:19:38



MONIKA CROCKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:48:48



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:17:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MONIKA CROCKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:49:56



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:16:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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