



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-6323 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fastighetschefen 1	Kristianstads Kommun	10 år	2030-10-01	1971
Fastighetschefen 2	Kristianstads Kommun	10 år	2030-10-01	1971

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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
311	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 696
2	lokaler (hyresrätt)	12
57	garageplatser	0
311	p-platser	0
Totalt 681 objekt		21 708

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 115 st 2 rok, 148 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Amir Cejvan	Ordförande
Allan Jakobsson	Ledamot
Inger Sörensen	Ledamot
Dzemaal Mesanovic	Ledamot
Mattias Lindén	Ledamot
Johmna Zigovic	Ledamot
Lars Klemensson	Suppleant
Martin Ugglå	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amir Cejvan, Dzemaal Mesanovic, Lars Klemensson och Martin Ugglå.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Ugglå, Amir Cejvan och Johmna Zigovic.

Revisorer har varit: Mikael Sundén med Magnus Wiklund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Gunnar Olofsson (sammankallande) och Farzad Rezaie, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-05-31.

Föreningen har mottagit 295 821 kr i elstöd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Utemiljö och kulvertar. Ombyggnad av Miljöstationen tillsammans med HSB Brf Sting. Förstärkning av balkongpelarna på låghusens baksida. Passer- och tvättbokningssystem.

2021 Byte av åtta hissar i höghusen. Ombyggnad av fyra låghusgårdar, inklusive plattläggning och planteringar.

Dränering runt samtliga åtta låghus. Byte av balkongplåtar på de åtta låghusen samt montering av barnsäkra överplåtar i enlighet med lag och regelverk, renovering av några balkongpelare inklusive förstärkning med stolpar på låghusens baksida. Rengöring, slipning, putsning och målning av samtliga balkongpelare på låghusens baksida. Montage av varmgalvat staket på samtliga låghusgårdar. Kulvertbyte. Nytt inpasserings- och taggsystem. Panelbyte på höghusgaragen. Panelbyte på de tre förrådshusen A, B och C. Omläggning av tak på förrådshus A och B. Omgjutning av bottenplattor till källaringångar i höghusen och målning av källaringångarna. Håltagning i ytterväggarna för bättre ventilation i höghusens tvättstugor. Rensning av samtliga dagvattenledningar och stuprör på området. Ombyggnad av grovtvättstugan i höghuset. Målning av toaletter samt cykel- och barnvagnsförråd i höghusen. Ombyggnad av fem barnvagns- och cykelförråd i låghusen. In- och utvändig målning av de tre miljösofhusen. Målning av samtliga entrédörrar till trapphusen i hög- och låghusen. Byte av portarna på höghusgaraget. Asfaltering av cykel- och promenadvägar samt vändzoner. Plattläggning och ändring av marklutning på höghusens baksida. Rabatt vid höghusgaraget. Målning av samtliga 24 barnvagns- och cykelförråd i låghusen.

2019-2020 Total genomgång av värmesystemet i fastigheterna; värmecentraler och samtliga lägenheter och förråd med element inkl. utbyte av slitna delar i systemet, utbyte av termostater på samtliga element, installation av värmegivare i samtliga lägenheter. Utbyte av stammar i ett låghus.

2018 Underhållsspolning av stammarna, godkänd OVK-besiktning, upprustning av lekplats.

2017 Utbyggt brandskydd i höghusens källare, säkerhetsdörrar, rökdetektorer, ny ljusarmaturer. Utbyte av ljusarmaturerna i husentréerna och våningsplanen till ledlampor.

2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

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

OVK är påbörjat. Utbyte av fläktar i hög- och låghusen. Utbyte av samtliga utomhusarmaturer på området exklusive låghusgårdarna. Omgestaltning av framsidorna på höghusen. Målning av trapphusen i låghusen. Fräsning och spolning av stammar i höghusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 358 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 359.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	119	143	163	126	139
Skuldsättning, kr/kvm	953	827	838	452	483
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	953	827	838	452	484
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	198	168	163	149	142
Årsavgifter, kr/kvm	695	675	631	601	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	96	94	98
Totala intäkter, kr/kvm	731	696	656	610	581
Nettoomsättning, tkr	15 488	15 070	14 133	12 763	12 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	905	1 128	1 584	1 262	103
Soliditet, %	44	45	42	49	47

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

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). El ingår inte i årsavgiften.

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	1 379 100	0	0	1 379 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 338 431	0	1 052 809	7 391 240
S:a bundet eget kapital, kr	7 717 531	0	1 052 809	8 770 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 884 248	1 127 516	-1 052 809	9 958 955
Årets resultat, kr	1 127 516	-1 127 516	904 612	904 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 011 764	0	-148 197	10 863 567
S:a eget kapital, kr	18 729 295	0	904 612	19 633 907

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 191 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	11 011 764
Årets resultat, kr	904 612
Reservation till underhållsfond, kr	-1 187 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 191
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 863 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 863 567

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	15 488 205	15 070 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	386 053	34 506
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 874 258	15 104 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-12 102 476	-11 271 096
Underhåll enligt plan	Not 5	-134 191	-431 939
Övriga externa kostnader	Not 6	-302 213	-339 733
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-231 365	-97 319
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 841 732	-1 541 051
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-94 000	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-14 705 976	-13 681 138
RÖRELSERESULTAT		1 168 281	1 423 538
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 490	8 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 159	-304 688
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-263 669	-296 023
ÅRETS RESULTAT		904 612	1 127 516

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	37 528 794	39 370 526
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 160 838	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 689 632</u>	<u>39 370 526</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 690 132</u>	<u>39 371 026</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 454	8 847
Kundfordringar		42 347	42 347
Avräkningskonto HSB		4 611	4 611
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	454 159	141 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	352 936	331 963
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>887 507</u>	<u>529 003</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	250 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>250 000</u>	<u>600 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 556	4 447
Bank	Not 16	5 329 503	960 735
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 331 059</u>	<u>965 182</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 468 566</u>	<u>2 094 185</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 158 698</u>	<u>41 465 211</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 379 100	1 379 100
Fond för yttre underhåll		7 391 240	6 338 431
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 770 340	7 717 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 958 955	9 884 248
Årets resultat		904 612	1 127 516
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 863 567	11 011 764
Summa eget kapital		19 633 908	18 729 295
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	14 780 000	17 683 178
Övriga långfristiga skulder	Not 18	38 136	38 136
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 818 136	17 721 314
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 903 178	262 140
Medlemmarnas inre fond	Not 19	1 435 832	1 674 919
Leverantörsskulder		1 232 784	1 124 468
Aktuell skatteskuld	Not 20	39 516	29 986
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	52 119	35 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 043 225	1 887 998
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 706 654	5 014 601
Summa skulder		25 524 790	22 735 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 158 698	41 465 211

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 168 281	1 423 538
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 841 732	1 541 051
	<u>3 010 013</u>	<u>2 964 590</u>
Erhållen ränta	69 490	8 665
Erlagd ränta	-317 989	-304 688
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 761 514</u>	<u>2 668 567</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-358 504	-25 684
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	35 845	-1 620 640
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 438 855</u>	<u>1 022 242</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 160 838	-3 755 144
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 160 838</u>	<u>-3 755 144</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 737 860	-242 140
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>2 737 860</u>	<u>-242 140</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 015 877	-2 975 042
Likvida medel vid årets början	1 569 793	4 544 834
Likvida medel vid årets slut	5 585 670	1 569 793
	<u>4 015 877</u>	<u>-2 975 042</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 15 - 70 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 310 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	15 086 822	14 643 031
Årsavgiftsbortfall bostäder	-45 384	-36 216
Hysesintäkt lokaler	-100	300
Hysesintäkt garage och bilplatser	302 400	303 300
Hysesintäkt övrigt	94 300	95 858
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 789	7 952
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	42 378	55 945
	15 488 205	15 070 170

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	53 120	0
Bidrag	295 821	0
Övrigt	37 112	34 506
	386 053	34 506

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-858 035	-901 102
El	-1 056 286	-615 107
Uppvärmning	-2 155 844	-2 042 549
Tomträttsavgäld	-952 426	-952 426
Vatten	-1 081 304	-981 160
Renhållning	-631 432	-659 546
Bevakningskostnader	-235 925	-225 091
TV, bredband, iptelefoni	-553 073	-550 884
Serviceavtal	-107 855	-120 355
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 153	-15 506
Förvaltningskostnader	-3 629 145	-3 372 648
Försäkringar	-247 789	-299 574
Fastighetsskatt	-522 339	-500 569
Övriga driftskostnader	-48 870	-34 579
	-12 102 476	-11 271 096

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-84 391	-50 665
Underhåll installationer	0	-19 461
Underhåll garage och bilplatser	0	-356 280
Underhåll övrigt	-49 800	-5 533
	-134 191	-431 939

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 700	-26 850
Övriga förvaltningskostnader	-38 928	-14 037
Kostnader överlåtelse och panter	-70 742	-68 587
Föreningsverksamhet	-14 000	-10 056
Kontorsutrustning och -material	-5 388	-6 411
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 162	-23 492
Konsulter	-9 099	-31 088
Förbrukningsinventarier	0	-15 640
Medlemsavgifter HSB	-94 300	-94 300
Stämma och styrelse	-12 894	-45 426
Kundförluster m m	0	-3 846
	-302 213	-339 733
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-171 009	-69 042
Övriga arvoden	-19 000	-9 740
Revisionsarvode	0	-3 030
Sociala avgifter	-41 356	-15 507
	-231 365	-97 319
Arvode redovisas vid utbetalning. Årets utbetalningar innehåller även delvis arvoden som avsåg år 2022.		
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 841 732	-1 541 051
	-1 841 732	-1 541 051
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-94 000	0
	-94 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2050

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 090 158	61 002 978
Årets investering byggnader	0	18 087 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 090 158	79 090 158

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-39 719 632	-38 178 581
Årets avskrivningar byggnader	-1 841 732	-1 541 051
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 561 364	-39 719 632

Utgående redovisat värde

37 528 794 39 370 526

Redovisade värden byggnader

37 528 794 39 370 526

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Fastighetschefen 1 och Fastighetschefen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	168 000 000	56 000 000	224 000 000	224 000 000
Lokaler		1 668 000	1 148 000	2 816 000	2 816 000
		169 668 000	57 148 000	226 816 000	226 816 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 667 100	34 667 100
varav i eget förvar	-9 338 800	-9 338 800
Summa ställda säkerheter	25 328 300	25 328 300

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	14 332 036
Årets Investering	1 160 838	3 755 146
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-18 087 182
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 160 838	0

Pågående nyanläggningar avser OVK och var klart februari 2024, till en total utgift av ca 1,1 Mkr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 6 år

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	454 159	141 235
	454 159	141 235

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	63 387	57 630
Förutbetalad kabel-TV och bredband	139 514	137 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 035	136 791
	352 936	331 963

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Vicevårdsexpeditionen (lägenhet nummer 218)			250 000	250 000
Lägenhetsinnehav (avyttrad våren 2023)			0	350 000
			250 000	600 000

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne	5 329 503	960 735
	5 329 503	960 735

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,67%	2024-05-10	2 823 178	182 140
Stadshypotek AB	1,51%	2031-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,32%	2029-03-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,78%	2025-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2032-03-30	3 860 000	80 000
Stadshypotek AB	4,92%	2024-12-01	3 000 000	60 000
			20 683 178	322 140

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 780 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 823 178

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 903 178**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 288 560

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 072 478

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Beviljad checkkredit 800 000

Not 18 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Mottagna depositioner	38 136	38 136
	38 136	38 136

Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 674 919	2 181 784
Uttag	-239 088	-506 864
	1 435 832	1 674 919

Not 20 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	39 516	29 986
	39 516	29 986

Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	-1	-1
Övriga kortfristiga skulder	52 120	35 092
	52 119	35 091

	2023-12-31	2022-12-31
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	488 902	383 684
Upplupna räntekostnader	15 170	0
Upplupen revision	28 300	27 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 318 242	1 296 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 611	180 948
	2 043 225	1 887 998

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Allan Jakobsson

.....
Amir Cejvan

.....
Dzermal Mesanovic

.....
Inger Sörensen

.....
Johmna Zigovic

.....
Mattias Lindén

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

Mikael Sundén
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad, org.nr. 738200-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Charlottsborg 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Charlottsborg 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

Mikael Sundén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

AMIR CEJVAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 18:01:31



MATTIAS LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:49:21



ALLAN JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 21:04:53



JOHMNA ZIGOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:07:28



DZEMAL MESANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:50:42



INGER SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:56:01



MIKAEL SUNDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 19:59:47



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:59:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAEL SUNDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:15:28



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:59:26



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 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.