



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
311	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21696
2	lokaler (hyresrätt)	12
57	garageplatser	0
311	p-platser	0
Totalt 681 objekt		21708

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
Krister Pettersson	Ledamot
Suljo Ahmetovic	Ledamot
Mattias Lindén	HSB Ledamot
Dzemaal Mesanovic	Suppleant
Visar Maliqi	Suppleant
Johmna Zigovic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amir Cejvan, Krister Pettersson, Allan Jakobsson, Suljo Ahmetovic, Dzemaal Mesanovic, Visar Maliqi och Johmna Zigovic.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Sörensen, Krister Pettersson, Amir Cejvan.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Peter Bengtsson (sammanställande), Jan Holmberg samt Bo-Göran Juhlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På poströstningsstämman deltog 108 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

2021 Byte av åtta hissar i höghuset. 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 höghuset 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 höghuset. Ombyggnad av fem barnvagns- och cykelförråd i låghuset. In- och utvändigt målning av de tre miljösofhusen. Målning av samtliga entrédörrar till trapphusen i hög- och låghuset. 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 låghuset.

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 låghuset.

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

Utbyte av fläktar i hög- och låghuset. Utbyte av samtliga utomhusarmaturer på området exklusive låghusgårdarna. Omgestaltning av framsidorna på höghuset. Målning av trapphusen i låghuset. Fräsning och spolning av stammar i höghuset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 och under året har det tillkommit 32 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 358.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	143	163	126	139	103
Skuldsättning, kr/kvm	827	838	452	483	515
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	168	163	149	142	130
Driftskostnad, kr/kvm	519	491	424	395	454
Årsavgifter, kr/kvm	675	631	601	601	589
Totala intäkter, kr/kvm	696	656	610	581	617
Nettoomsättning, tkr	15 070	14 133	12 763	12 565	12 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 128	1 584	1 262	103	-761
Soliditet, %	45	42	49	47	46

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	5 729 370	0	112 812	5 842 182
S:a bundet eget kapital, kr	7 108 470	0	112 812	7 221 282
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 909 154	1 584 155	-112 812	10 380 497
Årets resultat, kr	1 584 155	-1 584 155	643 769	643 769
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 493 309	0	530 957	11 024 266
S:a eget kapital, kr	17 601 779	0	643 769	18 245 548

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 041 000 kr samt ianspråktagande skett med 928 188 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	10 493 309
Årets resultat, kr	643 769
Reservation till underhållsfond, kr	-1 041 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	928 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 024 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 024 266

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	15 070 170	14 132 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 506	103 192
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 104 676	14 236 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-11 271 096	-10 657 093
Underhåll enligt plan	Not 5	-431 939	-562 701
Övriga externa kostnader	Not 6	-339 733	-383 788
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-97 319	-194 494
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 541 051	-1 398 392
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 681 138	-13 196 468
RÖRELSERESULTAT		1 423 538	1 039 706
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 665	36 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 688	-224 027
Övriga finansiella poster	Not 9	0	732 373
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-296 023	544 449
ÅRETS RESULTAT		1 127 516	1 584 155

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	39 370 526	22 824 397
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	14 332 036
Summa materiella anläggningstillgångar		39 370 526	37 156 433
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 371 026	37 156 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 847	1 839
Kundfordringar		42 347	46 323
Avräkningskonto HSB		4 611	4 611
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	141 235	150 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	331 963	300 544
Summa kortfristiga fordringar		529 003	503 319
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	250 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	250 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		4 447	947
Bank	Not 16	960 735	4 289 276
Summa kassa och bank		965 182	4 290 223
Summa omsättningstillgångar		2 094 185	5 043 542
SUMMA TILLGÅNGAR		41 465 211	42 200 475

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 379 100	1 379 100
Fond för yttre underhåll		6 338 431	5 729 370
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 717 531</u>	<u>7 108 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 884 248	8 909 154
Årets resultat		1 127 516	1 584 155
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>11 011 764</u>	<u>10 493 309</u>
Summa eget kapital		<u>18 729 295</u>	<u>17 601 780</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 683 178	14 005 318
Övriga långfristiga skulder	Not 18	38 136	38 136
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 721 314</u>	<u>14 043 454</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		262 140	4 182 140
Medlemmarnas inre fond	Not 19	1 674 919	2 181 784
Leverantörsskulder		1 124 468	1 994 000
Aktuell skatteskuld		29 986	51 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	35 091	49 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 887 998	2 095 948
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 014 601</u>	<u>10 555 241</u>
Summa skulder		<u>22 735 915</u>	<u>24 598 695</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 465 211</u>	<u>42 200 475</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 423 538	1 039 706
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 541 051	1 398 392
	<u>2 964 590</u>	<u>2 438 098</u>
Erhållen ränta	8 665	36 103
Erlagd ränta	-304 688	-240 943
Övriga poster	0	732 373
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 668 567</u>	<u>2 965 631</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 684	25 256
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 620 640	90 658
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 022 242</u>	<u>3 081 545</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 755 144	-13 901 487
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 755 144</u>	<u>-13 901 487</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-242 140	8 376 739
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-242 140</u>	<u>8 376 739</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 975 042	-2 443 203
Likvida medel vid årets början	4 544 834	6 988 037
Likvida medel vid årets slut	1 569 793	4 544 835
	<u>-2 975 042</u>	<u>-2 443 203</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 310 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-752 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	14 643 031	13 692 900
Årsavgiftsbortfall bostäder	-36 216	-33 792
Hysesintäkt lokaler	300	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	303 300	307 350
Hysesintäkt övrigt	95 858	110 475
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 952	9 925
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	55 945	46 124
	15 070 170	14 132 982
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	10 000
Övrigt	34 506	93 192
	34 506	103 192
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-901 102	-779 633
El	-615 107	-483 864
Uppvärmning	-2 042 549	-2 052 383
Tomträttsavgäld	-952 426	-952 426
Vatten	-981 160	-993 334
Renhållning	-659 546	-676 861
Bevakningskostnader	-225 091	-159 986
TV, bredband, iptelefoni	-550 884	-404 911
Serviceavtal	-120 355	-133 021
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 506	-23 639
Förvaltningskostnader	-3 372 648	-3 246 593
Försäkringar	-299 574	-222 702
Fastighetsskatt	-500 569	-478 839
Övriga driftskostnader	-34 579	-48 901
	-11 271 096	-10 657 093
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-50 665	-378 228
Underhåll installationer	-19 461	-73 395
Underhåll mark och utemiljö	0	-7 290
Underhåll garage och bilplatser	-356 280	0
Underhåll övrigt	-5 533	-103 789
	-431 939	-562 701
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-26 850	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 037	-56 445
Kostnader överlåtelse och panter	-68 587	-58 010
Föreningsverksamhet	-10 056	-500
Kontorsutrustning och -material	-6 411	-9 749
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 492	-20 202
Konsulter	-31 088	-52 250
Förbrukningsinventarier	-15 640	-20 456
Medlemsavgifter HSB	-94 300	-94 300
Stämma och styrelse	-45 426	-43 876
Kundförluster m m	-3 846	0
	-339 733	-383 788

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 042	-138 583
Övriga arvoden	-9 740	-21 632
Revisionsarvode	-3 030	-5 062
Sociala avgifter	-15 507	-29 217
	<u>-97 319</u>	<u>-194 494</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 541 051	-1 398 392
	<u>-1 541 051</u>	<u>-1 398 392</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank Robur Fonder AB	0	732 373
	<u>0</u>	<u>732 373</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 002 978	61 333 527
Omklassificering (bidrag för hissarna)	0	-1 552 696
Årets investering byggnader	18 087 182	1 222 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 090 160	61 002 978

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-38 178 581	-36 780 189
Årets avskrivningar byggnader	-1 541 051	-1 398 392
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 719 632	-38 178 581

Utgående redovisat värde

39 370 528 22 824 397

Redovisade värden byggnader

39 370 528 22 824 397

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	188 000 000
Lokaler		1 668 000	1 148 000	2 816 000	2 509 000
		169 668 000	57 148 000	226 816 000	190 509 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 667 100	34 667 100
varav i eget förvar	-9 338 800	-10 080 000
Summa ställda säkerheter	25 328 300	24 587 100

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	14 332 036	100 000
Årets Investering	3 755 146	15 454 183
Omklassificering till Byggnader och mark	-18 087 182	-1 222 147
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	14 332 036

Pågående nyanläggningar avsåg utemiljö kulverter, miljöstationen, balkongpelare och passer- och tvättbokningssystem. Nyttjandeperioderna är beräknade till mellan 20 och 60 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	141 235	150 002
	141 235	150 002

2022-12-31 2021-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	57 630	54 239
Förutbetald kabel-TV och bredband	137 543	133 860
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 791	112 445
	331 963	300 544

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Vicevärdsexpeditionen (lägenhet nummer 218)	250 000	250 000
Lägenhetsinnehav (avyttrad våren 2023)	350 000	0
	600 000	250 000

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne	960 735	4 289 276
	960 735	4 289 276

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,67%	2024-02-10	3 005 318	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	3 940 000	80 000
			17 945 318	262 140

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 683 178**

Nästa års amortering av långfristig skuld 262 140
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **262 140**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,67%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 048 560
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 634 618
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 11 540 000

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	2 181 784	2 859 911
Uttag	-506 864	-678 127
	1 674 919	2 181 784

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	15 660
Arbetsgivaravgifter	0	12 243
Övriga kortfristiga skulder	35 091	22 051
	35 091	49 954

	2022-12-31	2021-12-31
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	383 684	409 262
Upplupen revision	27 100	26 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 296 265	1 241 111
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 948	419 575
	1 887 998	2 095 948

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Allan Jakobsson

.....
Amir Cejvan

.....
Inger Sörensen

.....
Krister Pettersson

.....
Mattias Lindén

.....
Suljo Ahmetovic

.....

.....

.....

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Charlottsborg i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Sundén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-17 kl. 16:17:41



MATTIAS LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 16:28:55



ALLAN JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 13:16:40



KRISTER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:16:52



INGER SÖRENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:35:04



SULJO AHMETOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 16:15:30



MIKAEL SUNDÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 11:06:48



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 09:28:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-18 kl. 11:11:38



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 09:28:21



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.