



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Sting i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Sting i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-6349 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stadsingenjören 1	Kristianstads Kommun	10 år	2023-10-01	1974
Stadsingenjören 2	Kristianstads Kommun	10 år	2027-10-01	1978
Stadsingenjören 4	Kristianstads Kommun	10 år	2026-10-01	1977
Totalt 3 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
127	lokaler (hyresrätt)	635
311	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21690
61	garageplatser	0
398	p-platser	0
Totalt 897 objekt		22325

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 127 st 2 rok, 124 st 3 rok, 32 st 4 rok.

Av föreningens 311 lägenheter innerhar föreningen 9 stycken i egen ägo. Dessa lägenheterna har föreningen fått av tidigare medlemmar som har avsagt sig sina bostadsrätter. Föreningens långsiktiga mål är att avyttra samtliga kvarvarande lägenheter till marknadsmässiga priser.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Darinka Kinnmark Gmaz	Ordförande
Tage N Lundgren	Ledamot
Zdravko Vrabac	Ledamot
Mattias Lindén	HSB Ledamot
Carin Nilsson	Suppleant
Anne Siivola	HSB Suppleant

Under året har Gunilla Petersson och Azra Nalic avgått ur styrelsen.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tage Lundgren, Zdravko Vrabac och Carin Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tage N Lundgren, Darinka Kinnmark Gmaz, Zdravko Vrabac.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Johan Törnquist med Ference Papp som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Josefine Delkertz (sammankallande) och Ardit Mehmeti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. På stämman deltog 23 stycken, varav 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2022-07-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av 4 stycken innergårdar. Ett bidrag på ca 4,9 miljoner har mottagits från Boverket angående innergårdarna.
Målning av 2 stycken garagelängor (23).

Ombyggnad av miljöstationen.

Byte av tvättmaskin i tvst 10.

Byte till tryckstyrda fläktar låghus (20).

Värmekulverter undercentralen J.v 1 till J.v 27

Värmekulverter J.v 15 till 28-33.

Utsmyckning inköp av en staty.
Samtliga socklar lagade och målade.

2021 Plan för rensning och injustering av ventilation är upprättad. Dagvattenspoling genomförd. OVK-besiktning ventilation i badrum och alla rum. Fläktar på taket låghus har byts ut. Vädring i fönster har kollas och dammsugas. Tryckstyrda fläktar har satts in. Avgasarna i undercentralerna var för gamla och har bytts ut (2 st). Torktumlare i tvättstuga nr 10 har bytts ut. Inköp av: 5 st. kameror, 4 st brandsläckare i källare, ett bord till uteplatsen Jakobsväg 16-21. Renovering av "lilla garaget" Offerten från Polyplank 68 493, 88 öre ex moms (byta ut plankor). Reparation av tvättmaskin i tvättstuga nr 9.

2020 Renovering av undercentraler. Renovering av 3 st cykelförrådet, byta armaturer i förrådet, med sensorer. Renovering av stuga. En tvättmaskin inköpt till en tvättstuga. Byte av plank i sopstation. Renovering av betongen på 23 st utanpåliggande balkonger.

2019 Renovering av trapphus Jakobs väg 6-9, målning av 3 st hissar, inköp av 6 dörrar till cykelförråden.

2018 Läckage på taket på den gula stugan, rivning av tankar och nya värmepumpar på Jakobs väg 1-27. Byte av panel, ommålning av fasadpanel med slamfärg på fyra stycken garagebyggnader samt erforderlig tvättning och skyddning. Renovering av sju stycken hissar. Ny torktumlare. Belysning på gavlarna.

2017 Renoverat åtta stycken rökluckor, ombyggnad till elektroniskt. Målning av trapphus 1-4. Hisslinor och nödtelefoner i sju hissar. OVK-besiktning genomförd den 1 mars 2017. Bytt fyra dörrar till elrum och cykelförråd.

2016 Bytt system för skadedjursbekämpning. Delvis målning av innergårdar.

2015 Renovering av nio stycken tvättstugor. Isolering av vindar. Ny värmekulvert från Jakobsväg 6 till Jakobsväg 10-15. Värmeåtervinning Jakobsväg 6-33.

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

Fjärrvärmecentralerna på J.v1 och 6.

Målning av källar.

Omfogning av tegelfogar

Byte av takplåt, hängrännor och stuprör.

Nya garageportar 1-18

Byte av entredörr i stugan till aluminium.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 335 och under året har det tillkommit 37 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 331.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	238	242	257	258	280
Skuldsättning, kr/kvm	1 128	1 168	1 209	1 489	1 550
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	131	124	117	110	121
Driftskostnad, kr/kvm	423	413	385	397	397
Årsavgifter, kr/kvm	708	694	694	694	694
Totala intäkter, kr/kvm	728	712	714	721	754
Nettoomsättning, tkr	15 867	15 678	15 669	15 782	15 756
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 708	1 618	2 072	1 833	1 794
Soliditet, %	52	50	50	45	42

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	999 800	0	0	999 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 162 556	0	982 310	6 144 866
S:a bundet eget kapital, kr	6 162 356	0	982 310	7 144 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 564 093	1 617 926	-982 310	28 199 708
Årets resultat, kr	1 617 926	-1 617 926	1 707 538	1 707 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	29 182 019	0	725 228	29 907 246
S:a eget kapital, kr	35 344 375	0	1 707 538	37 051 912

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 690 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	29 182 018
Årets resultat, kr	1 707 538
Reservation till underhållsfond, kr	-1 160 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 907 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 907 246

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	15 866 511	15 677 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	392 368	214 102
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		16 258 879	15 891 626
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 448 790	-9 229 854
Underhåll enligt plan	Not 5	-177 691	-395 541
Övriga externa kostnader	Not 6	-497 397	-448 207
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-646 413	-561 369
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 424 199	-3 382 678
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-14 194 491	-14 017 649
RÖRELSERESULTAT		2 064 388	1 873 977
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		96 536	136 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 386	-392 349
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-356 850	-256 051
ÅRETS RESULTAT		1 707 538	1 617 926

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	42 269 874	43 882 551
Pågående nyanläggningar	Not 10	13 215 884	283 488
Summa materiella anläggningstillgångar		55 485 759	44 166 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		55 486 259	44 166 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		161 477	94 597
Kundfordringar		42 171	17 854
Avräkningskonto HSB		262 258	180 684
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	111 349	123 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	212 352	429 455
Summa kortfristiga fordringar		789 606	846 538
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 500 000	15 500 000
Summa kortfristiga placeringar		7 500 000	15 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	7 048 745	10 191 979
Summa kassa och bank		7 048 745	10 191 979
Summa omsättningstillgångar		15 338 352	26 538 517
SUMMA TILLGÅNGAR		70 824 610	70 705 055

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		999 800	999 800
Fond för yttre underhåll		6 144 866	5 162 556
Summa bundet eget kapital		7 144 666	6 162 356
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 199 708	27 564 093
Årets resultat		1 707 538	1 617 926
Summa fritt eget kapital		29 907 246	29 182 018
Summa eget kapital		37 051 912	35 344 374
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 888 163	14 121 446
Övriga långfristiga skulder	Not 17	152 680	204 600
Summa långfristiga skulder		21 040 843	14 326 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 298 908	11 948 908
Medlemmarnas inre fond	Not 18	3 420 018	3 325 141
Leverantörsskulder		2 964 645	1 457 444
Aktuell skatteskuld		28 576	34 273
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	28 804	2 473 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 990 904	1 795 815
Summa kortfristiga skulder		12 731 856	21 034 635
Summa skulder		33 772 699	35 360 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 824 610	70 705 055

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 064 388	1 873 977
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 424 199	3 382 678
	<u>5 488 587</u>	<u>5 256 655</u>
Erhållen ränta	93 647	136 298
Erlagd ränta	-413 339	-394 916
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 168 895</u>	<u>4 998 037</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	141 395	-135 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-692 826	3 193 833
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 617 463</u>	<u>8 056 369</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-14 743 920	-283 488
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-14 743 920</u>	<u>-283 488</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-935 203	-893 908
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-935 203</u>	<u>-893 908</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 061 659	6 878 974
Likvida medel vid årets början	25 872 662	18 993 688
Likvida medel vid årets slut	<u>14 811 003</u>	<u>25 872 662</u>
	-11 061 659	6 878 974

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 60 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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	25 297 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-200 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	15 348 014	15 053 648
Årsavgiftsbortfall bostäder	-367 297	-386 281
Hysesintäkt bostäder	466 628	492 636
Hysesintäkt lokaler	26 341	28 830
Hysesintäkt garage och bilplatser	416 727	430 822
Hysesintäkt övrigt	4 560	3 345
Konsumtionsavgift vatten	514 775	567 056
Avsatt till inre fond	-714 697	-714 697
Övriga intäkter i verksamheten	80 240	84 240
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 764	42 023
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	63 456	75 902
	15 866 511	15 677 524
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	200 000	0
Övrigt	192 368	214 102
	392 368	214 102
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-912 467	-996 407
El	-841 273	-611 770
Uppvärmning	-1 510 758	-1 634 270
Tomträttsavgäld	-726 220	-726 220
Vatten	-576 232	-525 691
Renhållning	-714 225	-765 018
Bevakningskostnader	-223 261	-212 726
TV, bredband, iptelefoni	-525 004	-334 359
Obligatoriska besiktningar	0	-53 813
Serviceavtal	-12 500	-71 710
Hissar serviceavtal & besiktning	-55 749	-63 481
Förvaltningskostnader	-2 438 759	-2 385 378
Försäkringar	-272 379	-265 749
Fastighetsskatt	-524 709	-501 369
Övriga driftskostnader	-115 255	-81 893
	-9 448 790	-9 229 854
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-154 431	-94 385
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-563	0
Underhåll installationer	-8 661	-242 982
Underhåll övrigt	-14 036	-58 173
	-177 691	-395 541

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

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-37 438	-35 394
Övriga förvaltningskostnader	-82 714	-62 618
Kostnader överlåtelse och panter	-80 612	-93 711
Föreningsverksamhet	-26 438	-13 380
Kontorsutrustning och -material	-7 407	-5 840
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 532	-26 572
Konsulter	-106 057	-71 044
Förbrukningsinventarier	-20 750	-17 194
Medlemsavgifter HSB	-94 300	-94 300
Stämma och styrelse	-6 353	-20 206
Arrende, hyra, leasing	-7 267	-7 949
Kundförluster m m	-3 528	0
	-497 397	-448 207

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-203 200	-156 700
Löner för anställda	-33 060	-31 800
Vicevärdsarvode	-282 996	-282 996
Övriga arvoden	-43 200	-23 800
Övriga personalkostnader	0	-951
Sociala avgifter	-83 957	-65 121
	-646 413	-561 369

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-3 424 199	-3 382 678
	-3 424 199	-3 382 678

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

98 683 354

98 683 354

Årets investering byggnader

1 811 523

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**100 494 877****98 683 354****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-54 800 803

-51 418 125

Årets avskrivningar byggnader

-3 424 199

-3 382 678

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-58 225 003****-54 800 803****Utgående redovisat värde****42 269 874****43 882 551**

Redovisade värden byggnader

42 269 874

43 882 551

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Stadsingenjören 1, Stadsingenjören 2 och Stadsingenjören 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	168 000 000	48 400 000	216 400 000	180 400 000
Lokaler		3 777 000	1 453 000	5 230 000	4 762 000
		171 777 000	49 853 000	221 630 000	185 162 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

53 794 000

53 794 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**53 794 000****53 794 000****Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

283 488

0

Årets Investering

12 932 397

283 488

Utgående värde pågående nyanläggningar

13 215 884**283 488**

Pågående nyanläggningar avser innergårdarna och planeras vara klart tidigt 2023. Till en total utgift av 13 Mkr och föreningen har mottagit bidrag från Boverket ca 4,9 Mkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 - 50 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

111 349

123 948

111 349**123 948****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

43 620

277 572

Förutbetalad kabel-TV och bredband

134 853

126 529

Upplupna ränteintäkter

10 078

7 189

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 801

18 165

212 352**429 455****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

1,60%

2023-01-21

500 000

15 500 000

Placering HSB 3 mån

1,60%

2023-02-13

2 000 000

Placering HSB 3 mån

1,60%

2023-02-22

1 000 000

Placering HSB 3 mån

2,25%

2023-03-21

4 000 000

7 500 000**15 500 000****Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne

7 048 745

10 191 979

7 048 745**10 191 979****Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Sparbanken Skåne AB

1,52%

2024-11-10

3 246 446

36 408

Sparbanken Skåne AB

1,43%

2024-05-10

7 500 000

312 500

Stadshypotek AB

3,34%

2023-03-30

3 487 500

150 000

Swedbank Hypotek AB

1,28%

2029-01-25

3 375 000

150 000

Swedbank Hypotek AB

2,76%

2032-03-25

7 578 125

312 500

25 187 071**961 408**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 888 163

Nästa års amortering av långfristig skuld

811 408

Lån som ska konverteras inom ett år

3 487 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 298 908

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 845 632

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

20 380 031

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

8 640 625

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Depositioner

152 680

204 600

152 680**204 600**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	3 325 141	3 209 789
Avsättning	714 697	714 697
Uttag	-619 820	-599 345
	3 420 018	3 325 141
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 634	2 848
Arbetsgivaravgifter	2 407	2 407
Övriga kortfristiga skulder	23 763	2 467 798
	28 804	2 473 053
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	309 037	315 337
Upplupna räntekostnader	72 551	32 504
Upplupen revision	37 800	36 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 361 663	1 120 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 854	290 678
	1 990 904	1 795 815

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Darinka Kinnmark Gmaz

.....
Mattias Lindén

.....
Tage N Lundgren

.....
Zdravko Vrabac

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

Johan Törnquist
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sting i Kristianstad, org.nr. 738200-6349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sting 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 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. 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 Sting 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 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 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

Johan Törnquist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

DARINKA KINNMARK GMAZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:06:33



MATTIAS LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:19:56



ZDRAVKO VRABAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:26:18



TAGE N LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:35:16



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:24:56



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 20:22:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:26:15



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 20:22:37



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.