



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lammet i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lammet i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2124 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 2	1959-01-01	1958 och 1959

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	184
9	lokaler (hyresrätt)	52
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5230
12	garageplatser	0
61	p-platser	0
<b>Totalt 167 objekt</b>		<b>5466</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Linda Engå	Ordförande
Larry Wigerhäll	Ledamot
Ulrika Svensson	Ledamot
Ing-Marie Persson	Ledamot
John Lindén	Ledamot
Mattias Lindén	HSB Ledamot
Andreas Vedenkvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ing-Marie Persson, Ulrika Svensson och Andreas Vedenkvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulrika Svensson, Ing-Marie Persson, Linda Engå.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gunilla Randau vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Andersson (sammankallande) och Karl-Anders Nilsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 20 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2022-06-20.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2022 Besiktning av skyddsrum. Kontrollerat vindarna gällande öppna avloppsrör samt kontrollerat om där finns råttaktivitet.  
2021 - 2022 Byte av samlingsledningar. Förbättringar av utemiljön, såsom asfaltering, stensättning längs husen, nyanlagda gräsmattor samt rabatter, ditsättning av nya cykelställ och papperskorgar. Filmningar av köksstammar.

2020 Installerat styrning av värmesystem.

2018 Byte av vattenavhärningsfilter.

2017 Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.

2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och

torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade. IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.

2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastolskassett). Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.

2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.

2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.

2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.

2010 Styrutrustning.

2006 Byte av lägenhetsdörrar.

2005 Nytt tak (garanti).

2004 Inkoppling av fjärrvärme.

2003 Stambyte.

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

Laddstolpar för elbilar. Byte av vipportar. Balkongbyte. Ev. taktvätt och installation av solceller. Ev. digitalt bokningssystem till tvättstugor.

2023 Tvätt av skärmtak ovanför trapphusentré, garageportar och källarnedgångar. Relining av köksstammar. Återställning och underhåll av skyddsrummen. Byte av tegelbalkar ovanför och under fönster. Lekplatsbesiktning. Kontrollering av måsbon. Byte av cirkulationspump för värme.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	190	224	217	194	167
Skuldsättning, kr/kvm	1 759	342	373	405	437
Räntekänslighet, %	3	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	159	150	137	152	179
Driftskostnad, kr/kvm	355	346	344	358	379
Årsavgifter, kr/kvm	624	612	600	588	582
Totala intäkter, kr/kvm	637	630	614	602	597
Nettoomsättning, tkr	3 479	3 437	3 355	3 293	3 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	-119	852	555	615	315
Soliditet, %	41	68	67	65	61

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	151 140	0	0	151 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 752 212	0	181 728	2 933 940
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 903 352</b>	<b>0</b>	<b>181 728</b>	<b>3 085 080</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 259 651	852 229	-181 728	4 930 152
Årets resultat, kr	852 229	-852 229	-118 732	-118 732
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 111 880</b>	<b>0</b>	<b>-300 460</b>	<b>4 811 420</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 015 232</b>	<b>0</b>	<b>-118 732</b>	<b>7 896 500</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 272 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	5 111 880
Årets resultat, kr	-118 732
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 272
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 811 420</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 811 420</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 478 586	3 436 532
Övriga rörelseintäkter		4 545	7 780
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 483 131</b>	<b>3 444 312</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 940 149	-1 893 301
Underhåll enligt plan	Not 4	-32 273	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 863	-109 313
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-271 445	-220 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 231	-373 214
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-694 674	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 462 636</b>	<b>-2 596 272</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>20 496</b>	<b>848 040</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 739	28 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 967	-24 625
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-139 228</b>	<b>4 189</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-118 732</b>	<b>852 229</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 839 580	3 113 985
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 660 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 839 580</b>	<b>4 774 485</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 840 080</b>	<b>4 774 985</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		407	4 562
Kundfordringar		1 000	500
Avräkningskonto HSB		212 026	183 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	52 611	52 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 667	74 847
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>347 711</b>	<b>316 081</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 300 000	5 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 300 000</b>	<b>5 600 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	3 595 383	1 148 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 595 383</b>	<b>1 148 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 243 094</b>	<b>7 064 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 083 174</b>	<b>11 839 425</b>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 140	151 140
Fond för yttre underhåll		2 933 940	2 752 212
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 085 080</u>	<u>2 903 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 930 152	4 259 651
Årets resultat		-118 732	852 229
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 811 420</u>	<u>5 111 880</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>7 896 500</u></b>	<b><u>8 015 233</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>9 336 870</u>	<u>1 694 404</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 336 870</u>	<u>1 694 404</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		278 784	173 784
Medlemmarnas inre fond	Not 17	857 753	784 705
Leverantörsskulder		250 896	743 823
Aktuell skatteskuld		12 167	11 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 552	7 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	441 651	408 932
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 849 803</u>	<u>2 129 788</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>11 186 673</u></b>	<b><u>3 824 192</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>19 083 174</u></b>	<b><u>11 839 425</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	20 496	848 040
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	432 231	373 214
Övriga poster	694 674	0
	<u>1 147 401</u>	<u>1 221 255</u>
Erhållen ränta	28 746	28 814
Erlagd ränta	-171 967	-24 625
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 004 180</u>	<u>1 225 444</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	774	-7 849
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-384 985	477 021
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>619 969</u></b>	<b><u>1 694 615</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-7 192 000	-1 598 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-7 192 000</u></b>	<b><u>-1 598 000</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	7 747 466	-173 784
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>7 747 466</u></b>	<b><u>-173 784</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 175 435</b>	<b>-77 169</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	6 931 973	7 009 142
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	8 107 409	6 931 973
	<u>1 175 435</u>	<u>-77 169</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: 10 - 120 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	0 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.

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 320 856	3 255 828
Årsavgifter lokaler	59 040	57 876
Hysesintäkt lokaler	15 126	15 672
Hysesintäkt garage och bilplatser	84 778	84 112
Hysesintäkt övrigt	1 380	1 650
Konsumtionsavgift el	122 934	137 864
Avsatt till inre fond	-158 196	-158 196
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 472	6 749
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 196	34 977
	<b>3 478 586</b>	<b>3 436 532</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-28 874	-45 897
El	-299 761	-209 896
Uppvärmning	-436 316	-484 458
Vatten	-132 912	-126 108
Renhållning	-103 831	-107 868
TV, bredband, iptelefoni	-54 641	-55 112
Serviceavtal	-12 500	0
Förvaltningskostnader	-662 317	-650 086
Försäkringar	-43 711	-42 551
Fastighetsskatt	-133 226	-129 116
Övriga driftskostnader	-32 061	-42 209
	<b>-1 940 149</b>	<b>-1 893 301</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-398	0
Underhåll övrigt	-31 875	0
	<b>-32 273</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 075	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-7 905	-11 911
Kostnader överlåtelse och panter	-32 459	-38 069
Föreningsverksamhet	0	-375
Kontorsutrustning och -material	0	-235
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 937	-3 907
Förbrukningsinventarier	0	-2 442
Medlemsavgifter HSB	-26 500	-26 500
Stämma och styrelse	-8 987	-15 300
	<b>-91 863</b>	<b>-109 313</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-141 000	-110 000
Vicevärdsarvode	-69 996	-61 891
Övriga arvoden	-8 400	-7 425
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-48 049	-37 127
	<b>-271 445</b>	<b>-220 443</b>

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-432 231	-373 214
	<u>-432 231</u>	<u>-373 214</u>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-694 674	0
	<u>-694 674</u>	<u>0</u>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 188 857	15 188 857
Årets försäljning, utrangering byggnad	-4 369 785	0
Årets investering byggnader	8 852 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 791 473</b>	<b>15 308 757</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-12 194 772	-11 821 557
Årets försäljning, utrangering byggnad	3 675 110	0
Årets avskrivningar byggnader	-432 231	-373 214
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 951 893</b>	<b>-12 194 772</b>

**Utgående redovisat värde****10 839 580**      **3 113 985**

Redovisade värden byggnader

10 719 680      2 994 085

Redovisade värden mark

119 900      119 900

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Lammet 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1959	42 000 000	15 600 000	57 600 000	53 600 000
Lokaler		244 000	319 000	563 000	656 000
		<b>42 244 000</b>	<b>15 919 000</b>	<b>58 163 000</b>	<b>54 256 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 869 000	6 815 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 869 000</b>	<b>6 815 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 660 500	62 500
Årets Investering	7 192 000	1 598 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-8 852 500	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>1 660 500</b>

Pågående nyanläggningar avsåg samlingsledningar och utemiljö, klart 2022. Delvis utrangering av befintliga stammar/ledningar har utförts med 50 %, till ett värde av -4 369 785 kr.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

			2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto			52 611	52 557
			<b>52 611</b>	<b>52 557</b>
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring			47 083	43 711
Förutbetalad kabel-TV och bredband			11 645	10 963
Upplupna ränteintäkter			7 175	3 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			15 764	16 991
			<b>81 667</b>	<b>74 847</b>
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-02	500 000	5 600 000
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-16	300 000	0
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-25	700 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-02	300 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-09	2 500 000	
			<b>4 300 000</b>	<b>5 600 000</b>
<b>Not 15 BANK</b>				
Sparbanken Skåne			3 595 383	1 148 358
			<b>3 595 383</b>	<b>1 148 358</b>
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
				<b>Nästa års</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-30	1 694 404	173 784
Stadshypotek AB	2,08%	2027-03-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,34%	2030-03-01	2 481 250	25 000
Stadshypotek AB	2,46%	2032-03-01	2 940 000	80 000
			<b>9 615 654</b>	<b>278 784</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>9 336 870</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				278 784
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>278 784</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 115 136
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 221 734
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				4 896 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde			784 705	874 655
Avsättning			158 196	158 196
Uttag			-85 148	-248 146
			<b>857 753</b>	<b>784 705</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Personalens källskatt	1 959	1 959
Arbetsgivaravgifter	667	667
Övriga kortfristiga skulder	5 926	4 436
	<b>8 552</b>	<b>7 062</b>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 373	101 739
Upplupen revision	10 900	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 100	278 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 279	18 687
	<b>441 651</b>	<b>408 932</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ing-Marie Persson

.....  
John Lindén

.....  
Larry Wigerhäll

.....  
Linda Engå

.....  
Mattias Lindén

.....  
Ulrika Svensson

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

Gunilla Randau  
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lammet i Kristianstad, org.nr. 138200-2124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lammet 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. Revisoremas 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 bristerna 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 Lammet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 överträdelse 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

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Randau  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**LINDA ENGÅ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 15:20:46



**MATTIAS LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 17:25:55



**LARRY WIGERHÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 07:17:14



**ING-MARIE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 15:24:50



**JOHN LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 10:30:14



**ULRIKA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 23:11:36



**GUNILLA GRAHN RANDAU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:37:43



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:30:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**GUNILLA GRAHN RANDAU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:39:42



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:29:57



# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.