

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stanstorp i Staffanstorp får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader, som utgörs av 20 flerbostadshus och 1 gemensamhetslokal, uppfördes år 1969-1970 på fastigheten Stanstorp 23:64 och Stanstorp 23:300 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Nämndemansgården 1 till 21 i Staffanstorp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	500
2	100	6 650
3	130	10 600
	240	17 750

Garage 130

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-17, varvid 64 röstberättigade medlemmar deltog.

Årets stämma är planerad att hållas 2023-05-23

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Ulf Forsén	ordförande	2024
Jonas Bjerkemo	sekreterare	2023
Catja Norberg	styrelseledamot	2023
Petra Nilsson	styrelseledamot	2024
Sonny Urbanský	styrelseledamot	2023
Per Jönsson	Styrelseledamot HSB-skåne	

Av föreningen vald revisor har varit revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut betod valberedningen av Christian Hansen, som även var sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Skåne	elavtal
ADVEN Fjärrvärme	uppvärmning med fjärrvärme
Syd Antenn	kabel-TV
Syd Antenn	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Brf har en hemsida www.hsb.sc/skane/stanstorp där medlemmarna finner information, riktlinjer och regler. Ett informationsbrev utdelas 3-4 ggr/år.

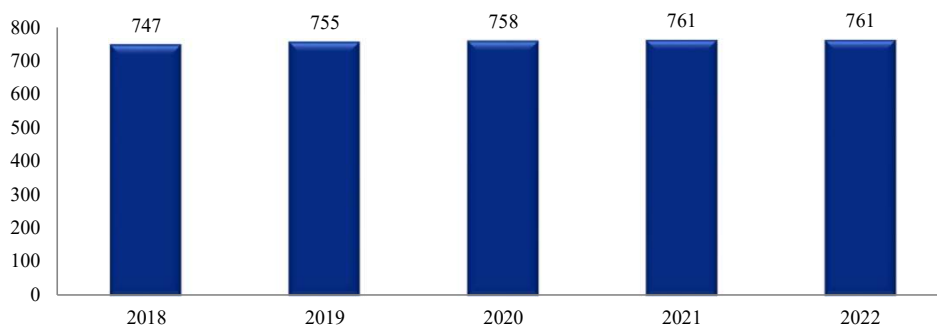
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

- Renovering av trapphus
- Panel på garage delvis utbytt och målas
- Renovering av tvättstugor med nya maskiner
- Renovering av festlokal

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 761 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 255 247 kr. Under året har föreningen amorterat 9 881 kr,

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	282
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	279

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 30 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	13 922	13 949	13 944	13 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-980	1 829	3 929	4 568
Eget kapital, tkr	41 929	42 909	41 080	37 151
Taxeringsvärde, tkr	211 362	195 180	195 180	195 180
-varav byggnad, tkr	150 516	137 742	137 742	137 742
Soliditet, %	54%	54%	55%	52%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	761	761	758	755
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 817	1 818	1 813	1 819
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	24	24	24	24
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	15%	17%	17%	17%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	88	95	56	67

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 140 000	0	17 972 870	21 967 191	1 829 089	42 909 150
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 829 089	-1 829 089	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			505 000	-505 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 784 164	2 784 164		0
Årets resultat					-980 476	-980 476
Belopp vid årets utgång	1 140 000	0	15 693 706	26 075 444	-980 476	41 928 673



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	23 796 280
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-505 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	2 784 164
Årets resultat	-980 476
Summa till stämmans förfogande	25 094 967

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	25 094 967
-------------------------	------------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 922 327	13 948 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 276	222 716
Summa rörelseintäkter		14 078 603	14 171 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 127 956	-8 558 341
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 808 476	-859 744
Övriga externa kostnader	Not 6	-487 085	-348 900
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-364 596	-426 923
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 875 016	-1 730 431
Summa rörelsekostnader		-14 663 129	-11 924 339
Rörelseresultat		-584 526	2 247 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 800	16 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 750	-433 996
Summa finansiella poster		-395 950	-417 961
Årets resultat		-980 476	1 829 089



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	68 157 747	63 800 784
Inventarier och installationer	Not 10	23 635	59 131
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	3 507 500
Summa materiella anläggningstillgångar		68 181 382	67 367 415

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

68 181 882	67 367 915
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		9 123	23 599
Kundfordringar		17 232	8 119
Avräkningskonto HSB		43 594	28 136
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	41 499	226 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	176 050	163 079
Summa kortfristiga fordringar		287 498	448 939

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	5 693 051	8 481 306
Summa kassa och bank		5 693 051	8 481 306

Summa omsättningstillgångar

8 980 548	11 930 245
------------------	-------------------

Summa tillgångar

77 162 430	79 298 160
-------------------	-------------------

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 140 000	1 140 000
Fond för yttre underhåll		15 669 394	17 972 870
Summa bundet eget kapital		16 809 394	19 112 870

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		26 099 756	21 967 191
Årets resultat		-980 476	1 829 089
Summa fritt eget kapital		25 119 280	23 796 280

Summa eget kapital

41 928 674 **42 909 150**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 780 560	32 255 248
Summa långfristiga skulder		17 780 560	32 255 248

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	14 474 687	9 880
Leverantörsskulder		758 565	1 081 057
Aktuell skatteskuld	Not 18	28 676	34 396
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 252	195 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 185 017	2 812 915
Summa kortfristiga skulder		17 453 197	4 133 762

Summa skulder

35 233 757 **36 389 010**

Summa eget kapital och skulder

77 162 430 **79 298 160**



Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-980 476	1 829 089
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 875 016	1 730 431
	894 540	3 559 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 899	-236 592
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 145 372	2 231 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	-73 933	5 554 800
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 688 983	-3 507 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 688 983	-3 507 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 881	-29 879
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 881	-29 879
Årets kassaflöde	-2 772 797	2 017 421
<i>Likvida medel vid årets början</i>	11 509 442	9 492 022
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	8 736 646	11 509 443
	-2 772 797	2 017 421

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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
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 14 587 341:-

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 512 003	13 507 680
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-19 783	-1 190
	Hysesintäkt garage och bilplatser	387 250	387 750
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	42 857	54 433
		13 922 327	13 948 673
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	126 322	85 284
	Övrigt	29 954	137 432
		156 276	222 716
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 315 410	-977 700
	El	-309 209	-207 449
	Uppvärmning	-2 911 095	-2 711 084
	Vatten	-601 236	-585 075
	Renhållning	-484 642	-523 209
	Bevakningskostnader	-2 769	0
	TV, bredband, iptelefoni	-450 051	-444 159
	Obligatoriska besiktningar	0	-188 246
	Serviceavtal	-41 049	-10 165
	Förvaltningskostnader	-2 363 288	-2 265 590
	Försäkringar	-203 043	-193 020
	Fastighetsskatt	-418 180	-411 960
	Övriga driftskostnader	-27 984	-40 685
		-9 127 956	-8 558 341
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-478 845	0
	Underhåll övrigt	-2 329 631	-859 744
		-2 808 476	-859 744
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 968	-21 701
	Övriga förvaltningskostnader	-30 609	-14 193
	Kostnader överlåtelse och panter	-68 568	-76 403
	Föreningsverksamhet	-1 000	-2 250
	Kontorsutrustning och -material	-6 915	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 311	-8 872
	Konsulter	-196 010	-148 652
	Förbrukningsinventarier	-66 704	0
	Medlemsavgifter HSB	-73 000	-73 000
	Stämma och styrelse	0	-3 079
	Arrende, hyra, leasing	0	-750
		-487 085	-348 900
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-275 600	-336 200
	Övriga arvoden	-1 828	0
	Övriga personalkostnader	0	-3 210
	Revisionsarvode	0	-6 680
	Sociala avgifter	-87 168	-80 833
		-364 596	-426 923



Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 839 520	-1 683 074
Installationer och inventarier	-35 496	-47 357
	<u>-1 875 016</u>	<u>-1 730 431</u>

**Not 9 Byggnader och mark** **2022-12-31** **2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 412 340	88 412 340
Årets investering byggnader	6 196 483	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 405 000	1 405 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 013 823	89 817 340

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 016 556	-24 333 482
Årets avskrivningar byggnader	-1 839 520	-1 683 074
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 856 076	-26 016 556

Utgående redovisat värde **68 157 747** **63 800 784**

Redovisade värden byggnader	66 752 747	62 395 784
Redovisade värden mark	1 405 000	1 405 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	149 000 000	57 000 000	206 000 000	189 000 000
Lokaler		1 516 000	3 846 000	5 362 000	6 180 000
		150 516 000	60 846 000	211 362 000	195 180 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 051 700	43 051 700
Summa ställda säkerheter	43 051 700	43 051 700

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	837 528	837 528
Utgående anskaffningsvärden	837 528	837 528
Ingående avskrivningar	-778 397	-731 040
Årets avskrivningar	-35 496	-47 357
Utgående avskrivningar	-813 893	-778 397
Utgående redovisat värde	23 635	59 131

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 507 500	0
Årets Investering	2 688 983	3 507 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-6 196 483	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	3 507 500

Pågående nyanläggningar avser renovering av Entreer och Trapphus. Projektet är tänkt att vara klart april 2022.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	41 499	226 006
	41 499	226 006

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	51 531	48 450
Förutbetalad kabel-TV och bredband	116 719	0
Upplupna ränteintäkter	7 800	3 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	111 379
	176 050	163 079

Not 15 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	2.25%	2023-04-14	3 000 000	3 000 000	
			3 000 000	3 000 000	

Not 16 Bank		
Sparbanken Skåne	5 692 978	8 481 234
SBAB	73	73
	5 693 051	8 481 307

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,60%	2029-05-11	11 000 000	0
Stadshypotek AB		1,20%	2023-03-30	941 010	9 880
Stadshypotek AB		1,26%	2023-03-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB		0,76%	2024-06-30	2 812 040	0
Stadshypotek AB		0,75%	2023-12-30	7 523 797	0
Stadshypotek AB		0,98%	2025-06-01	3 978 400	0
				32 255 247	9 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 780 560**

Nästa års amortering av långfristig skuld 9 880
 Lån som ska konverteras inom ett år 14 464 807
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 474 687**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,09%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 39 520
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 205 847

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	28 676	34 396
	28 676	34 396

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	103 716
Arbetsgivaravgifter	0	80 833
Övriga kortfristiga skulder	6 252	10 966
	6 252	195 515



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	732 856	552 451
Upplupna räntekostnader	74 828	45 495
Upplupen revision	20 353	19 760
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 189 636	1 116 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 344	1 078 645
	2 185 017	2 812 915

Staffanstorp ____ / ____ 2023

.....
Ulf Forsén

.....
Jonas Bjerkemo

.....
Per Jönsson

.....
Petra Nilsson

.....
Sonny Urbanski

.....
Catja Norberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund