



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stormen i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stormen i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1439 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormen 2	1982-01-01	1982

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 ²
2	lokaler (hyresrätt)	300
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12272
106	garageplatser	0
Totalt 243 objekt		12572

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 39 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Lundgren	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Gunnar Bengtsson	Ledamot
Lars Salomonsson	Ledamot
Thomas Hjörning	Ledamot
Camilla Lahger	Ledamot
Anne Siivola	HSB Ledamot
Per Modigh	Suppleant
Elsa Strandberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Johansson, Gunnar Bengtsson, Camilla Lahger och Elsa Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Lundgren, Mats Johansson.

Extern firmatecknare har varit: Gunn Svensson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Rolf Persson med Glenn Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bertil Nilsson (sammanställande), Bonde Martinsson samt Gunn Svensson, valda vid föreningsstämman.

Anställd vicevärd har varit: Gunn Svensson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. På stämman deltog 59 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Solceller och hållbarhetsbidrag

Föreningen har sparat 90 600 kWh med hjälp av solcellerna, detta har gett en besparing på ca 129 500 kr.

Hållbarhetsbidrag från HSB Skåne har mottagits med 50 000 kr för laddstolparna.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 augusti 2022 av styrelsens husgrupp och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföra och vad kostnaden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Fasadbelysning på föreningens gårdshus.
Brandvarnare har bytts ut i samtliga 135 lägenheter.
Beklädnad av ekstockarna som avskijer körytan från rabatterna.
Stödmur mot grannhuset mot söder har beklätts med plåt.
Större förändring/förnyelse av trädgården har genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021: Installation av 16 laddboxar i garaget, Renovering av toaletter i källarplan, Utbyggnad av ställverket. Ombyggnad av takluckor. Byte av flexibel slang och utbyte av vissa spiskåpor. Byte av lås och beslag till entrédörrar. Byte till användarvänliga dörrstängare. Genomfört OVK.

2020: Installation av solceller, installerat kylanordning i ventilationsanläggningarna, monterat ljudabsorbenter i trapphusen, ommålning i trapphusen, monterat grind mot Lasarettboulevarden, nya stamventiler i källarplan, monterat brandlarm i tvättstugorna, byte till ledlampor i trapphusentreéerna, anordnat gemensamt bredband.

2019: Totalrenoverat tvättstugorna med nytt digitalt bokningssystem, inatallerat gemensamt el, förnyat lekplatsen, nytt avhärdningsfilter, renovering av oljeavskiljare, reovering av asfalt på gården och genomfört OVK med godkänt resultat.

2018: Byte av ventilationsfläktarna i garaget samt installation av brandlarm.

2017: Byte av samtliga fönster och balkong- altandörrar utom på gårdshuset. Totalrenovering av gårdshuset efter brandskada och byte av armaturer med ledlampor på gården och i miljörummet.

2013: Nya ventilationsanläggningar till Typ FTX.

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

2023: Renovering av garagegolvet. Renovering av hissen på Ängsvägen 16.

2024: OVK-mätning.

2025: Byte porttelefon. Omläggning asfalt, betongplattor.

2027: Ny portautomatik till ytterdörrar. Taktvätt.

2028: Byte termostatventiler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	239	257	204	229	241
Skuldsättning, kr/kvm	3 679	3 725	3 766	3 725	3 766
Räntekänslighet, %	6	6	7	6	7
Energikostnad, kr/kvm	126	114	112	99	87
Driftskostnad, kr/kvm	315	295	295	265	243
Årsavgifter, kr/kvm	613	601	595	589	589
Totala intäkter, kr/kvm	664	654	633	611	622
Nettoomsättning, tkr	8 212	8 012	7 930	7 640	7 602
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 066	1 147	-102	1 061	710
Soliditet, %	23	22	20	20	19

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 910 500	0	0	4 910 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 588 692	0	-26 678	3 562 014
S:a bundet eget kapital, kr	8 499 192	0	-26 678	8 472 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 330 679	1 147 344	26 678	5 504 701
Årets resultat, kr	1 147 344	-1 147 344	1 065 900	1 065 900
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 478 023	0	1 092 578	6 570 601
S:a eget kapital, kr	13 977 215	0	1 065 900	15 043 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 510 000 kr samt ianspråktagande skett med 536 678 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	5 478 023
Årets resultat, kr	1 065 900
Reservation till underhållsfond, kr	-510 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	536 678
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 570 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 570 601

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	8 212 306	8 012 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 095	214 822
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 347 401	8 227 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 964 607	-3 704 755
Underhåll enligt plan	Not 5	-536 678	-505 631
Övriga externa kostnader	Not 6	-216 865	-213 768
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-411 950	-360 986
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 408 451	-1 584 485
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 538 551	-6 369 624
RÖRELSERESULTAT		1 808 850	1 857 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 791	3 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 742	-713 406
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-742 951	-710 139
ÅRETS RESULTAT		1 065 900	1 147 344

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 602 666	58 675 742
Pågående nyanläggningar	Not 10	79 797	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 682 463	58 675 742
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		56 682 963	58 676 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	44
Kundfordringar		1 500	11 381
Avräkningskonto HSB		6 644	2 843
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	464 829	11 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 442	207 982
Summa kortfristiga fordringar		583 415	233 723
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		5 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		9 074	9 832
Bank	Not 15	1 799 380	3 370 968
Summa kassa och bank		1 808 454	3 380 800
Summa omsättningstillgångar		7 891 869	5 114 524
SUMMA TILLGÅNGAR		64 574 832	63 790 765

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 910 500	4 910 500
Fond för yttre underhåll		3 562 014	3 588 692
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 472 514</u>	<u>8 499 192</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 504 701	4 330 679
Årets resultat		1 065 900	1 147 344
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 570 601</u>	<u>5 478 023</u>
Summa eget kapital		<u>15 043 115</u>	<u>13 977 215</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>31 581 925</u>	<u>42 229 795</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>31 581 925</u>	<u>42 229 795</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 675 354	4 604 615
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 458 199	1 419 475
Leverantörsskulder		712 400	457 940
Aktuell skatteskuld		19 719	20 121
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	12 975	17 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 071 145	1 063 870
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>17 949 792</u>	<u>7 583 755</u>
Summa skulder		<u>49 531 717</u>	<u>49 813 550</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 574 832</u>	<u>63 790 765</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 808 850	1 857 483
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 408 451	1 584 485
	<u>3 217 301</u>	<u>3 441 968</u>
Erhållen ränta	3 807	2 882
Erlagd ränta	-795 365	-669 191
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 425 744</u>	<u>2 775 659</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-332 906	-24 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	330 921	-5 518
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 423 758</u>	<u>2 745 577</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	584 828	-90 875
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>584 828</u>	<u>-90 875</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-577 131	-511 834
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-577 131</u>	<u>-511 834</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 431 455	2 142 868
Likvida medel vid årets början	4 883 643	2 740 776
Likvida medel vid årets slut	7 315 099	4 883 643
	<u>2 431 455</u>	<u>2 142 868</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
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	39 214 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 526 808	7 379 148
Årsavgiftsbortfall bostäder	-89	-15
Årsavgiftsbortfall lokaler	-23	0
Hysesintäkt lokaler	118 788	117 852
Hysesintäkt garage och bilplatser	541 197	508 620
Hysesintäkt övrigt	10 200	6 700
Konsumtionsavgift el	303 938	272 939
Avsatt till inre fond	-299 603	-299 603
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 090	26 644
	8 212 306	8 012 285
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	50 000	0
Övrigt	85 095	214 822
	135 095	214 822
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-531 083	-421 857
El	-561 871	-400 592
Uppvärmning	-652 450	-690 765
Vatten	-364 846	-337 993
Renhållning	-180 182	-175 602
Bevakningskostnader	-20 215	-16 163
TV, bredband, iptelefoni	-245 053	-255 218
Serviceavtal	-53 111	-52 285
Hissar serviceavtal & besiktning	-186 869	-159 922
Förvaltningskostnader	-702 313	-755 438
Försäkringar	-163 583	-146 163
Fastighetsskatt	-242 885	-225 715
Övriga driftskostnader	-60 146	-67 043
	-3 964 607	-3 704 755
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-15 837	-12 206
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-13 171	-163 281
Underhåll installationer	-91 857	-295 344
Underhåll mark och utemiljö	-345 275	0
Underhåll övrigt	-70 538	-34 800
	-536 678	-505 631
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 575	-13 400
Övriga förvaltningskostnader	-79 875	-35 815
Kostnader överlåtelse och panter	-20 028	-38 866
Föreningsverksamhet	-30 088	-11 725
Kontorsutrustning och -material	-2 067	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 271	-5 188
Konsulter	0	-15 975
Förbrukningsinventarier	-20 704	-28 174
Medlemsavgifter HSB	-41 500	-41 500
Stämma och styrelse	-4 758	-23 125
	-216 865	-213 768

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-244 488	-221 108
Vicevärdsarvode	-87 912	-86 016
Övriga arvoden	-29 163	-14 328
Övriga personalkostnader	-1 403	-589
Revisionsarvode	-3 340	-3 220
Sociala avgifter	-45 644	-35 724
	-411 950	-360 986
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 408 451	-1 584 485
	-1 408 451	-1 584 485

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader		74 863 596	74 772 721
Årets investering byggnader		-664 625	90 875
varav bidrag från Naturvårdverket för billaddare.	-205 700		
varav beräknad momsfordran på installationer	-458 925		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 046 994	3 046 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		77 245 966	77 910 590

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader		-19 234 848	-17 650 363
Årets avskrivningar byggnader		-1 408 451	-1 584 485
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-20 643 299	-19 234 848

Utgående redovisat värde

56 602 666 58 675 742

Redovisade värden byggnader

53 555 672 55 628 748

Redovisade värden mark

3 046 994 3 046 994

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Stormen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	120 000 000	46 000 000	166 000 000	160 000 000
Lokaler		3 270 000	512 000	3 782 000	2 875 000
		123 270 000	46 512 000	169 782 000	162 875 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 424 000	58 424 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 424 000	58 424 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	79 797	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	79 797	0

Pågående nyanläggningar avser garagegolv och planeras vara klart år 2023, till en total utgift av 1,4 Mkr.

Nyttjandeperioden är beräknad till 20 till 30 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 482	11 473
Övriga kortfristiga fordringar (mervärdeskatt)	454 347	0
	464 829	11 473

2022-12-31 2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		30 989	143 496
Förutbetald kabel-TV och bredband		59 318	59 047
Upplupna ränteintäkter		13 369	385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 766	5 054
		110 442	207 982

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-01	4 000 000	750 000
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-24	750 000	0
Sparbanken Skåne Fonder			750 000	750 000
			5 500 000	1 500 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne		1 799 380	3 370 968
		1 799 380	3 370 968

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,95%	2023-01-25	14 160 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2030-10-25	9 841 279	231 354
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	8 201 250	45 000
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	1 326 000	104 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2031-01-24	8 701 250	45 000
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2032-05-25	4 027 500	90 000
			46 257 279	535 354

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 581 925**

Nästa års amortering av långfristig skuld 515 354
Lån som ska konverteras inom ett år 14 160 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 675 354**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 141 416
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 580 509
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 29 520 509

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		1 419 475	1 454 370
Avsättning		299 603	299 603
Uttag		-260 879	-334 498
		1 458 199	1 419 475

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		0	5 746
Personalens källskatt		6 661	2 408
Arbetsgivaravgifter		2 267	819
Övriga kortfristiga skulder		4 047	8 761
		12 975	17 734

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	160 882	147 673
Upplupna räntekostnader	105 171	140 794
Upplupen revision	13 600	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	759 118	685 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 374	77 091
	1 071 145	1 063 870

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Lundgren

.....
Camilla Lahger

.....
Gunnar Bengtsson

.....
Lars Salomonsson

.....
Mats Johansson

.....
Thomas Hjörning

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

Rolf Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stormen i Kristianstad, org.nr. 716406-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormen i Kristianstad för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stormen i Kristianstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Rolf Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANDERS LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 14:50:46



CAMILLA LAHGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:28:24



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 11:56:05



LARS SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:43:59



GUNNAR BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:47:24



THOMAS HJÖRRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 13:06:36



ROLF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:06:20



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:31:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ROLF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:58:40



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:30:58





HSB – där möjligheterna bor

HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB Brf Stormen i Kristianstad arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB Brf Stormen i Kristianstad har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Handlar upp gemensam el.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen.
- Brandskyddskontroll av fastigheten en gång i halvåret. Styrelsen har upphandlat brandskyddsföretag som tillsammans med styrelsen genomför lagstadgad brandskyddsverksamhet.

Social hållbarhet

- Välkomnar nya medlemmar via ett informationsmöte.
- Gemensamt årligt evenemang ”Trädgårdsfest”.

Ekologisk hållbarhet

- LED-belysning i flertalet gemensamma utrymmen och närvarostyrd.
- Källsorterar.

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.