



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2132 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johan Hoffmeister 1	1963-01-01	1963

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
72	garageplatser	0
29	lokaler (hyresrätt)	512
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10551
87	p-platser	0
Totalt 338 objekt		11063

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent-Olof Jakobsson	Ordförande
Lars Axelsson	Ledamot
Eva-Marie Svensson	Ledamot
Pidde Sjöfors	Ledamot
Hans Mikael Wretfors	Ledamot
Jonathan Stålgren	Ledamot
Roger Lind	HSB Ledamot
Anders Bagewitz	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent-Olof Jakobsson, Eva-Marie Svensson och Anders Bagewitz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pidde Sjöfors, Kent-Olof Jakobsson, Jonathan Stålgren.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Semra Ersson med Muawiya Al Shihabi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bengt Lindström (sammanställande) och Sune Göransson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 45 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 OVK avslutad och med godkänd besiktning.

2017-2020 Stambyte

2017 Målning fönster, byte av grus på alla lekplatser, ombyggnad av elanläggning för direkt mätning.

2016 Byte till led belysning ute och inne i trapphus, källare och tvättstugor. Installation av gemensam el, somat omgjord parkering Kommendatsvägen 44-54 asfaltering samt utbytt avlopp under parkeringen.

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

2022 Startades bytet av bottenavlopp och omkoppling av dagvatten och dränerings ledningar som kommer att avslutas under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	230	247	191	168	163
Skuldsättning, kr/kvm	2 863	2 318	2 352	1 729	267
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	1
Energikostnad, kr/kvm	193	178	164	168	189
Driftskostnad, kr/kvm	414	388	376	363	375
Årsavgifter, kr/kvm	722	704	641	583	545
Totala intäkter, kr/kvm	728	710	651	599	566
Nettoomsättning, tkr	8 045	7 838	7 166	6 622	6 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 355	1 372	1 567	1 441	1 377
Soliditet, %	38	41	40	43	74

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

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

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

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

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

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	578 420	0	0	578 420
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 772 098	0	440 795	6 212 893
S:a bundet eget kapital, kr	6 350 518	0	440 795	6 791 313
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 938 048	1 371 642	-440 795	13 868 895
Årets resultat, kr	1 371 642	-1 371 642	1 355 491	1 355 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 309 690	0	914 696	15 224 386
S:a eget kapital, kr	20 660 208	0	1 355 491	22 015 699

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 445 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 205 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	14 309 690
Årets resultat, kr	1 355 491
Reservation till underhållsfond, kr	-445 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 205
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 224 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 224 386

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	8 045 123	7 838 298
Övriga rörelseintäkter		5 434	18 628
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 050 557	7 856 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 576 419	-4 291 188
Underhåll enligt plan	Not 4	-4 205	-251 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 415	-197 851
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-200 254	-244 664
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 184 207	-1 110 422
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 162 500	-6 096 104
RÖRELSERESULTAT		1 888 056	1 760 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 225	790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 790	-389 970
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-532 565	-389 180
ÅRETS RESULTAT		1 355 491	1 371 642

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	45 585 384	44 258 822
Pågående nyanläggningar	Not 9	9 091 403	2 309 124
Summa materiella anläggningstillgångar		54 676 787	46 567 946
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 677 287	46 568 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 623	1 607
Kundfordringar		2 505	4 915
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 424	12 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 668	55 223
Summa kortfristiga fordringar		70 220	73 954
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		790	790
Bank	Not 13	3 084 433	3 528 833
Summa kassa och bank		3 085 223	3 529 623
Summa omsättningstillgångar		3 155 444	3 603 576
SUMMA TILLGÅNGAR		57 832 731	50 172 022

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		578 420	578 420
Fond för yttre underhåll		6 212 893	5 772 098
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 791 313</u>	<u>6 350 518</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 868 895	12 938 048
Årets resultat		1 355 491	1 371 642
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 224 386</u>	<u>14 309 690</u>
Summa eget kapital		<u>22 015 699</u>	<u>20 660 207</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	31 271 250	23 232 500
Övriga långfristiga skulder	Not 15	60 000	60 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>31 331 250</u>	<u>23 292 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		397 500	2 409 667
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 213 172	1 154 738
Leverantörsskulder		1 844 957	1 631 445
Aktuell skatteskuld		8 228	26 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 746	36 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 012 179	960 137
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 485 782</u>	<u>6 219 315</u>
Summa skulder		<u>35 817 032</u>	<u>29 511 815</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 832 731</u>	<u>50 172 022</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 888 056	1 760 822
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 184 207	1 110 422
	<u>3 072 264</u>	<u>2 871 244</u>
Erhållen ränta	1 225	790
Erlagd ränta	-513 773	-389 794
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 559 716</u>	<u>2 482 240</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 733	-11 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	258 617	1 362 517
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 822 066	3 833 043
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 293 049	-2 640 829
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-9 293 049	-2 640 829
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 026 583	-314 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	6 026 583	-314 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-444 399	878 214
Likvida medel vid årets början	3 529 623	2 651 409
Likvida medel vid årets slut	<u>3 085 223</u>	<u>3 529 623</u>
	-444 399	878 214

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	1 962 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	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 614 048	7 430 928
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-235
Hysesintäkt lokaler	23 575	23 536
Hysesintäkt garage och bilplatser	346 778	336 397
Konsumtionsavgift el	291 959	273 152
Avsatt till inre fond	-259 403	-259 403
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 024	5 161
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 142	28 762
	8 045 123	7 838 298
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-229 338	-149 124
El	-486 312	-338 090
Uppvärmning	-1 205 050	-1 239 005
Vatten	-444 422	-397 501
Renhållning	-308 255	-269 544
Bevakningskostnader	-1 700	0
TV, bredband, iptelefoni	-61 556	-61 366
Förvaltningskostnader	-1 411 603	-1 389 339
Försäkringar	-85 655	-82 640
Fastighetsskatt	-251 860	-246 710
Övriga driftskostnader	-90 667	-117 869
	-4 576 419	-4 291 188
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-69 770
Underhåll installationer	0	-42 142
Underhåll huskropp utvändigt	0	-106 500
Underhåll balkonger	0	-25 750
Underhåll övrigt	-4 205	-7 817
	-4 205	-251 979
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 450	-16 400
Övriga förvaltningskostnader	-19 988	-6 273
Kostnader överlåtelse och panter	-36 127	-35 862
Föreningsverksamhet	-14 126	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-38 935	-46 829
Konsulter	0	-30 038
Förbrukningsinventarier	-8 497	0
Medlemsavgifter HSB	-46 000	-46 000
Stämma och styrelse	-11 602	-12 500
Arrende, hyra, leasing	-5 235	-3 950
Kundförluster m m	-455	0
	-197 415	-197 851

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-77 350	-120 550
Löner för anställda	0	-4 125
Vicevärdsarvode	-31 500	-31 500
Övriga arvoden	-57 828	-35 547
Övriga personalkostnader	-714	0
Revisionsarvode	0	-9 700
Sociala avgifter	-32 862	-43 242
	-200 254	-244 664
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 075 505	-1 001 720
Markanläggningar	-108 702	-108 702
	-1 184 207	-1 110 422

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 862 848	58 531 143
Årets investering byggnader	2 510 770	331 705
Ingående anskaffningsvärde mark	292 480	292 480
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 717 575	2 717 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 383 673	61 872 903

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 124 907	-16 123 187
Årets avskrivningar byggnader	-1 075 505	-1 001 720
Ingående avskrivningar markanläggningar	-489 175	-380 472
Årets avskrivningar markanläggningar	-108 702	-108 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 798 289	-17 614 081

Utgående redovisat värde

45 585 384 44 258 822

Redovisade värden byggnader	43 173 206	41 737 941
Redovisade värden mark	292 480	292 480
Redovisade värden markanläggningar	2 119 698	2 228 400

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Johan Hoffmeister 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	88 000 000	31 000 000	119 000 000	111 000 000
Lokaler		993 000	1 408 000	2 401 000	2 786 000
		88 993 000	32 408 000	121 401 000	113 786 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 548 700	39 000 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	50 548 700	39 000 800

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 309 124	0
Årets Investering	6 782 279	2 309 124
Utgående värde pågående nyanläggningar	9 091 403	2 309 124

Pågående nyanläggningar avser bottenavlopp och planeras vara klart år 2023. Beräknad utgift ca 14 Mkr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 30 till 40 år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	5 424	12 209		
	5 424	12 209		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	21 638	20 741		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 445	13 777		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 585	20 705		
	57 668	55 223		
Not 13 BANK				
Sparbanken Skåne	3 084 433	3 528 833		
	3 084 433	3 528 833		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Skåne AB	1,98%	2029-09-30	7 480 000	160 000
Sparbanken Skåne AB	1,18%	2025-08-10	7 876 250	55 000
Stadshypotek AB	2,92%	2026-04-30	8 436 250	127 500
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2027-06-23	7 876 250	55 000
			31 668 750	397 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				31 271 250
Nästa års amortering av långfristig skuld				397 500
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				397 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,86%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 590 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				29 681 250
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				6 680 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Mottagna depositioner	60 000	60 000		
	60 000	60 000		
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	1 154 738	1 107 448		
Avsättning	259 403	259 403		
Uttag	-200 969	-212 113		
	1 213 172	1 154 738		
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	787	19 484		
Arbetsgivaravgifter	266	16 535		
Övriga kortfristiga skulder	8 693	484		
	9 746	36 503		

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	233 627	236 248
Upplupna räntekostnader	54 072	34 055
Upplupen revision	16 600	15 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	689 115	666 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 765	7 359
	1 012 179	960 137

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva-Marie Svensson

.....
Pidde Sjöfors

.....
Hans Mikael Wretfors

.....
Jonathan Stålgren

.....
Kent-Olof Jakobsson

.....
Lars Axelsson

.....
Roger Lind

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

Semra Ersson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad, org.nr. 738200-2132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hoffmeister 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 Hoffmeister 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

Semra Ersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KENT-OLOF JAKOBSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:58:03



PIDDE SJÖFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 22:28:40



HANS MIKAEL WRETFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 19:53:22



JONATHAN STÅLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 15:34:29



ROGER LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 14:42:23



LARS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:54:01



EVA-MARIE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 10:43:23



SEMRA ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:10:35



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:53:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SEMRA ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:08:53



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 20:52:58



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.