



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Villeberg i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Villeberg i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-3294 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Villeberg 1	1989-01-01	1989
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styresleansvar. 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3502
Totalt 36 objekt		3502

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 12 st 3 rok, 13 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Larsson	Ordförande
Ann-Christin Svensson	Ledamot
Mikael Persson	Ledamot
Åsa Jönsson	Ledamot
Carina Wennerberg	Ledamot
Magnus Nilsson	HSB Ledamot
Glenn Petersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Wennerberg och Glenn Petersson.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Christin Svensson, Bo Larsson och Glenn Petersson

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Thomas Fröjd med Leif Thornberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Agneta Bengtsson (sammankallande) och Christina Boldrini Tisci, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

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 2022-03-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av samtliga sovrum-, badrums- och tvättstugefönster.

Detta var planerat att utföras under 2020 och 2021 med ca hälften respektive år. För att minimera kostnaden gjordes en överenskommelse med entreprenören så att alla dessa fönster byttes 2020 och att etapp 1 finansierades under 2020 och etapp 2 under 2021. 2021 gjordes en tilläggsbeställning av byte även av de stora fönstren i vardagsrummen samt förrådsfönster.

2021 Bytt de stora fönstren i vardagsrummen samt förrådsfönster.

2020 Bytt fönster i sovrummen, badrummen och tvättstugorna.

2019 Bytt fönster i burspråken i köken. Renoverat de fyra fristående garagebyggnaderna med bl a ny panel.

2017 – 2018 Reparationsarbete av skadade skivor på undertaken. Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenledningar samt slamsugning i brunnar. Rengjort tak samt behandlat dem för att förhindra ny mosspåväxt. Bytt altandörrar. Renoverat bostadsbyggnadernas fasader och husgrunder samt altanplank som föreningen ansvarar för. Ommålning av samtliga målade ytor på lägenhetsbyggnaderna inklusive dörrar. Ommålning av altanplank som föreningen ansvarar för.

2016 Reparerat asfalt på Faster Elisabeths väg.

2015 Ny trädgårdsanläggning och pergola.

2014 Bytt utomhusarmaturer på stolpbelysning.

2013 Byte av fläktkåpor till s.k. Alliancefläkt.

2010 Anslutning till stadsnätet via C4 Energi. Installerat kabel-TV (Canal Digital övergick under 2018 till Bredbandsbolaget och senare till Telenor).

2010 - 2019 Byte av ett antal dörrar av behov.

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

I slutet av 2019 blev vi tvungna att byta ut en av våra nyare värmepannor pga läckage. Styrelsen prioriterar byte av samtliga pannor till frånluftsvärmepumpar. Det blir en miljöinvestering som även kommer att minska elförbrukningen i respektive lägenhet. Detta har planerats att utföras 2024, vid fortsatta undersökningar har det visat sig att ett byte 2024 skulle innebära en avgiftshöjning. I rådande ränte- och allmänna kostnadsläge samtidigt som en inventering av samtliga pannor, utförd av HSB, inte visar på ett omedelbart behov av byte av pannorna, planerar styrelsen för ett byte 2025-26.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	323	337	354	294	317
Skuldsättning, kr/kvm	6 167	6 281	6 395	6 281	6 395
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	38	34	30	27	29
Driftskostnad, kr/kvm	286	251	201	229	195
Årsavgifter, kr/kvm	792	769	747	725	706
Totala intäkter, kr/kvm	795	772	748	727	717
Nettoomsättning, tkr	2 785	2 698	2 617	2 543	2 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	424	539	590	-1 138	-805
Soliditet, %	23	21	19	17	20

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	1 429 173	0	0	1 429 173
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	379 680	0	40 900	420 580
S:a bundet eget kapital, kr	1 808 853	0	40 900	1 849 753
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 662 972	538 572	-40 900	4 160 643
Årets resultat, kr	538 572	-538 572	424 016	424 016
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 201 544	0	383 116	4 584 659
S:a eget kapital, kr	6 010 397	0	424 016	6 434 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 107 100 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	4 201 543
Årets resultat, kr	424 016
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	107 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 584 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 584 659

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	2 784 790	2 698 017
Övriga rörelseintäkter		0	7 714
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 784 790	2 705 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 001 945	-877 915
Underhåll enligt plan	Not 4	-107 100	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 380	-43 624
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 744	-128 166
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 113	-640 834
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 841 283	-1 690 540
RÖRELSERESULTAT		943 507	1 015 191
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 682	10 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 172	-487 414
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-519 490	-476 620
ÅRETS RESULTAT		424 017	538 572

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	26 956 278	27 556 391
Summa materiella anläggningstillgångar		26 956 278	27 556 391
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 956 778	27 556 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 854
Avräkningskonto HSB		5 526	2 991
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 679	1 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 661	60 644
Summa kortfristiga fordringar		31 866	79 171
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 105 137	473 328
Summa kassa och bank		1 105 137	473 328
Summa omsättningstillgångar		1 637 003	1 052 499
SUMMA TILLGÅNGAR		28 593 781	28 609 390

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 429 173	1 429 173
Fond för yttre underhåll		420 580	379 680
Summa bundet eget kapital		1 849 753	1 808 853
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 160 643	3 662 972
Årets resultat		424 017	538 572
Summa fritt eget kapital		4 584 660	4 201 543
Summa eget kapital		6 434 413	6 010 396
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 202 210	16 977 557
Summa långfristiga skulder		21 202 210	16 977 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	5 024 653
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 023	19 023
Leverantörsskulder		92 024	209 863
Aktuell skatteskuld		116 433	66 945
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8	6 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	329 670	294 411
Summa kortfristiga skulder		957 158	5 621 437
Summa skulder		22 159 368	22 598 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 593 781	28 609 390

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	943 507	1 015 191
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	600 113	640 834
	<u>1 543 620</u>	<u>1 656 025</u>
Erhållen ränta	2 884	10 794
Erlagd ränta	-535 828	-488 491
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 010 676</u>	<u>1 178 328</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 638	-1 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-26 970	-275 856
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 034 344</u>	<u>901 239</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-646 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-646 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	634 344	-144 761
Likvida medel vid årets början	976 319	1 121 080
Likvida medel vid årets slut	<u>1 610 663</u>	<u>976 319</u>
	634 344	-144 761

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inlämnande 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	18 544 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	2 774 556	2 693 736
Hysesintäkt övrigt	600	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 634	4 281
	2 784 790	2 698 017
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-120 888	-97 704
El	-35 725	-26 068
Vatten	-96 678	-92 014
Renhållning	-90 463	-94 106
TV, bredband, iptelefoni	-65 587	-65 399
Serviceavtal	-1 121	0
Förvaltningskostnader	-299 916	-210 728
Försäkringar	-44 929	-44 572
Fastighetsskatt	-246 594	-246 234
Övriga driftskostnader	-45	-1 090
	-1 001 945	-877 915
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-6 100	0
Underhåll övrigt	-101 000	0
	-107 100	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 675	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-8 952	-2 910
Kostnader överlåtelse och panter	-11 405	-7 921
Föreningsverksamhet	-375	-9 350
Kontorsutrustning och -material	0	-668
Konsulter	-4 500	0
Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
Stämma och styrelse	-6 820	0
Kundförluster m m	-13 854	0
	-68 380	-43 624
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 586	-51 500
Löner för anställda	-1 584	-6 336
Vicevärdsarvode	-13 200	-52 800
Övriga arvoden	-5 400	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-7 974	-15 530
	-63 744	-128 166
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-600 113	-640 834
	-600 113	-640 834

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

31 493 543

30 847 543

Årets investering byggnader

0

646 000

Ingående anskaffningsvärde mark

1 288 709

1 288 709

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 782 252

32 782 252

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 225 861

-4 585 027

Årets avskrivningar byggnader

-600 113

-640 834

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 825 974

-5 225 861

Utgående redovisat värde

26 956 278

27 556 391

Redovisade värden byggnader

25 667 569

26 267 682

Redovisade värden mark

1 288 709

1 288 709

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Villeberg 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	23 089 000	8 575 000	31 664 000	31 664 000
Bostäder hyreshus	1989	3 063 000	802 000	3 865 000	3 343 000
		26 152 000	9 377 000	35 529 000	35 007 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

21 183 000

21 183 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

21 183 000

21 183 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 679

1 682

1 679

1 682

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

8 148

44 929

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

15 146

Upplupna ränteutgifter

1 367

569

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 146

0

24 661

60 644

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

1,20%

2023-01-10

500 000

500 000

500 000

500 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 BANKSparbanken Skåne
SBAB

1 086 212

254 403

18 925

218 925

1 105 137473 328**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	2,10%	2024-02-10	4 500 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,98%	2024-09-25	4 477 557	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,84%	2026-01-23	3 500 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,64%	2025-01-24	4 500 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2030-03-25	4 624 653	240 000
			21 602 210	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 202 210

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

400 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

19 602 210

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

3 424 653

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

19 023

19 023

19 023**19 023****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

0

4 328

Arbetsgivaravgifter

-2

2 213

Övriga kortfristiga skulder

10

0

8**6 541**

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	5 737	3 236
Upplupna räntekostnader	46 413	59 069
Upplupen revision	10 900	10 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	247 697	205 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 924	16 464
	329 670	294 411

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Christin Svensson.....
Bo Larsson.....
Carina Wennerberg.....
Glenn Petersson.....
Magnus Nilsson.....
Mikael Persson.....
Åsa Jönsson

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

Thomas Fröjd
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Villeberg Kristianstad, org.nr. 716406-3294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Villeberg Kristianstad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Fröjd
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BO LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:33:59



ANN-CHRISTIN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:44:01



ÅSA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:20:23



MIKAEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:08:54



GLENN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 18:12:42



CARINA WENNERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:53:48



MAGNUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:13:10



THOMAS FRÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:02:35



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:01:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

THOMAS FRÖJD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 20:52:10



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:01:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.