



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-6323 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

| Fastighet          | Upplåts av           | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|----------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Fastighetschefen 1 | Kristianstads Kommun | 10 år         | 2030-10-01      | 1971                 |
| Fastighetschefen 2 | Kristianstads Kommun | 10 år         | 2030-10-01      | 1971                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-03-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 311               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 21 696                   |
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 12                       |
| 57                | garageplatser                         | 0                        |
| 311               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 681 objekt |                                       | 21 708                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 115 st 2 rok, 148 st 3 rok, 20 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Amir Cejvan       | Ordförande |
| Allan Jakobsson   | Ledamot    |
| Inger Sörensen    | Ledamot    |
| Dzemaal Mesanovic | Ledamot    |
| Mattias Lindén    | Ledamot    |
| Johmna Zigovic    | Ledamot    |
| Lars Klemensson   | Suppleant  |
| Martin Ugglå      | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amir Cejvan, Dzemaal Mesanovic, Lars Klemensson och Martin Ugglå.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Ugglå, Amir Cejvan och Johmna Zigovic.

Revisorer har varit: Mikael Sundén med Magnus Wiklund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars-Gunnar Olofsson (sammankallande) och Farzad Rezaie, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-31.

Föreningen har mottagit 295 821 kr i elstöd.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Utemiljö och kulvertar. Ombyggnad av Miljöstationen tillsammans med HSB Brf Sting. Förstärkning av balkongpelarna på låghusens baksida. Passer- och tvättbokningssystem.

2021 Byte av åtta hissar i höghusen. Ombyggnad av fyra låghusgårdar, inklusive plattläggning och planteringar.

Dränering runt samtliga åtta låghus. Byte av balkongplåtar på de åtta låghusen samt montering av barnsäkra överplåtar i enlighet med lag och regelverk, renovering av några balkongpelare inklusive förstärkning med stolpar på låghusens baksida. Rengöring, slipning, putsning och målning av samtliga balkongpelare på låghusens baksida. Montage av varmgalvat staket på samtliga låghusgårdar. Kulvertbyte. Nytt inpasserings- och taggsystem. Panelbyte på höghusgaragen. Panelbyte på de tre förrådshusen A, B och C. Omläggning av tak på förrådshus A och B. Omgjutning av bottenplattor till källaringångar i höghusen och målning av källaringångarna. Håltagning i ytterväggarna för bättre ventilation i höghusens tvättstugor. Rensning av samtliga dagvattenledningar och stuprör på området. Ombyggnad av grovtvättstugan i höghuset. Målning av toaletter samt cykel- och barnvagnsförråd i höghusen. Ombyggnad av fem barnvagns- och cykelförråd i låghusen. In- och utvändig målning av de tre miljösofhusen. Målning av samtliga entrédörrar till trapphusen i hög- och låghusen. Byte av portarna på höghusgaraget. Asfaltering av cykel- och promenadvägar samt vändzoner. Plattläggning och ändring av marklutning på höghusens baksida. Rabatt vid höghusgaraget. Målning av samtliga 24 barnvagns- och cykelförråd i låghusen.

2019-2020 Total genomgång av värmesystemet i fastigheterna; värmecentraler och samtliga lägenheter och förråd med element inkl. utbyte av slitna delar i systemet, utbyte av termostater på samtliga element, installation av värmegivare i samtliga lägenheter. Utbyte av stammar i ett låghus.

2018 Underhållsspolning av stammarna, godkänd OVK-besiktning, upprustning av lekplats.

2017 Utbyggt brandskydd i höghusens källare, säkerhetsdörrar, rökdetektorer, ny ljusarmaturer. Utbyte av ljusarmaturerna i husentréerna och våningsplanen till ledlampor.

2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

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

OVK är påbörjat. Utbyte av fläktar i hög- och låghusen. Utbyte av samtliga utomhusarmaturer på området exklusive låghusgårdarna. Omgestaltning av framsidorna på höghusen. Målning av trapphusen i låghusen. Fräsning och spolning av stammar i höghusen.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 358 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 359.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 119    | 143    | 163    | 126    | 139    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 953    | 827    | 838    | 452    | 483    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 953    | 827    | 838    | 452    | 484    |
| Räntekänslighet, %                     | 1      | 1      | 1      | 1      | 1      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 198    | 168    | 163    | 149    | 142    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 695    | 675    | 631    | 601    | 601    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 97     | 96     | 94     | 98     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 731    | 696    | 656    | 610    | 581    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 15 488 | 15 070 | 14 133 | 12 763 | 12 565 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 905    | 1 128  | 1 584  | 1 262  | 103    |
| Soliditet, %                           | 44     | 45     | 42     | 49     | 47     |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 379 100                  | 0                                                                      | 0                         | 1 379 100                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 6 338 431                  | 0                                                                      | 1 052 809                 | 7 391 240                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 717 531</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 052 809</b>          | <b>8 770 340</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 9 884 248                  | 1 127 516                                                              | -1 052 809                | 9 958 955                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 127 516                  | -1 127 516                                                             | 904 612                   | 904 612                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>11 011 764</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-148 197</b>           | <b>10 863 567</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 729 295</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>904 612</b>            | <b>19 633 907</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 187 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 191 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 | 11 011 764        |
| Årets resultat, kr                                  | 904 612           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 187 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 134 191           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>10 863 567</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>10 863 567</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 15 488 205               | 15 070 170               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 386 053                  | 34 506                   |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>15 874 258</b>        | <b>15 104 676</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -12 102 476              | -11 271 096              |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -134 191                 | -431 939                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -302 213                 | -339 733                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -231 365                 | -97 319                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 841 732               | -1 541 051               |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9 | -94 000                  | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-14 705 976</b>       | <b>-13 681 138</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>1 168 281</b>         | <b>1 423 538</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 69 490                   | 8 665                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -333 159                 | -304 688                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-263 669</b>          | <b>-296 023</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>904 612</b>           | <b>1 127 516</b>         |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 37 528 794               | 39 370 526               |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 1 160 838                | 0                        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>38 689 632</u>        | <u>39 370 526</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <u><b>38 690 132</b></u> | <u><b>39 371 026</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 33 454                   | 8 847                    |
| Kundfordringar                                 |        | 42 347                   | 42 347                   |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 4 611                    | 4 611                    |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 454 159                  | 141 235                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 352 936                  | 331 963                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>887 507</u>           | <u>529 003</u>           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                          |                          |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 250 000                  | 600 000                  |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>250 000</u>           | <u>600 000</u>           |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                          |                          |
| Kassa                                          |        | 1 556                    | 4 447                    |
| Bank                                           | Not 16 | 5 329 503                | 960 735                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |        | <u>5 331 059</u>         | <u>965 182</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <u><b>6 468 566</b></u>  | <u><b>2 094 185</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <u><b>45 158 698</b></u> | <u><b>41 465 211</b></u> |



## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 379 100         | 1 379 100         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 391 240         | 6 338 431         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 8 770 340         | 7 717 531         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 9 958 955         | 9 884 248         |
| Årets resultat                               |        | 904 612           | 1 127 516         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 10 863 567        | 11 011 764        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>19 633 908</b> | <b>18 729 295</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 14 780 000        | 17 683 178        |
| Övriga långfristiga skulder                  | Not 18 | 38 136            | 38 136            |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 14 818 136        | 17 721 314        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 5 903 178         | 262 140           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 19 | 1 435 832         | 1 674 919         |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 232 784         | 1 124 468         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 20 | 39 516            | 29 986            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 21 | 52 119            | 35 091            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 2 043 225         | 1 887 998         |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 10 706 654        | 5 014 601         |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>25 524 790</b> | <b>22 735 915</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>45 158 698</b> | <b>41 465 211</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 1 168 281                | 1 423 538                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 1 841 732                | 1 541 051                |
|                                                                                   | <u>3 010 013</u>         | <u>2 964 590</u>         |
| Erhållen ränta                                                                    | 69 490                   | 8 665                    |
| Erlagd ränta                                                                      | -317 989                 | -304 688                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>2 761 514</u>         | <u>2 668 567</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -358 504                 | -25 684                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 35 845                   | -1 620 640               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>2 438 855</u>         | <u>1 022 242</u>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -1 160 838               | -3 755 144               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>-1 160 838</u>        | <u>-3 755 144</u>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | 2 737 860                | -242 140                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>2 737 860</u>         | <u>-242 140</u>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>4 015 877</b>         | <b>-2 975 042</b>        |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 1 569 793                | 4 544 834                |
| Likvida medel vid årets slut                                                      | <u>5 585 670</u>         | <u>1 569 793</u>         |
|                                                                                   | <b>4 015 877</b>         | <b>-2 975 042</b>        |

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 15 - 70 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 8 310 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.

|                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>            |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                    | 15 086 822               | 14 643 031               |
| Årsavgiftsbortfall bostäder             | -45 384                  | -36 216                  |
| Hysesintäkt lokaler                     | -100                     | 300                      |
| Hysesintäkt garage och bilplatser       | 302 400                  | 303 300                  |
| Hysesintäkt övrigt                      | 94 300                   | 95 858                   |
| Intäkt andrahandsupplåtelse             | 7 789                    | 7 952                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 42 378                   | 55 945                   |
|                                         | <b>15 488 205</b>        | <b>15 070 170</b>        |

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten, renhållning, tv och bredband i årsavgiften.

|                                     |                |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> |                |               |
| Försäkringsersättning               | 53 120         | 0             |
| Bidrag                              | 295 821        | 0             |
| Övrigt                              | 37 112         | 34 506        |
|                                     | <b>386 053</b> | <b>34 506</b> |

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>     |                    |                    |
| Reparationer                     | -858 035           | -901 102           |
| El                               | -1 056 286         | -615 107           |
| Uppvärmning                      | -2 155 844         | -2 042 549         |
| Tomträttsavgäld                  | -952 426           | -952 426           |
| Vatten                           | -1 081 304         | -981 160           |
| Renhållning                      | -631 432           | -659 546           |
| Bevakningskostnader              | -235 925           | -225 091           |
| TV, bredband, iptelefoni         | -553 073           | -550 884           |
| Serviceavtal                     | -107 855           | -120 355           |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -22 153            | -15 506            |
| Förvaltningskostnader            | -3 629 145         | -3 372 648         |
| Försäkringar                     | -247 789           | -299 574           |
| Fastighetsskatt                  | -522 339           | -500 569           |
| Övriga driftskostnader           | -48 870            | -34 579            |
|                                  | <b>-12 102 476</b> | <b>-11 271 096</b> |

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b> |                 |                 |
| Underhåll tvättstuga               | -84 391         | -50 665         |
| Underhåll installationer           | 0               | -19 461         |
| Underhåll garage och bilplatser    | 0               | -356 280        |
| Underhåll övrigt                   | -49 800         | -5 533          |
|                                    | <b>-134 191</b> | <b>-431 939</b> |

|                                                                                                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                                                                   |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                                                                                 | -28 700                  | -26 850                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                                                            | -38 928                  | -14 037                  |
| Kostnader överlåtelse och panter                                                                        | -70 742                  | -68 587                  |
| Föreningsverksamhet                                                                                     | -14 000                  | -10 056                  |
| Kontorsutrustning och -material                                                                         | -5 388                   | -6 411                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                                                           | -28 162                  | -23 492                  |
| Konsulter                                                                                               | -9 099                   | -31 088                  |
| Förbrukningsinventarier                                                                                 | 0                        | -15 640                  |
| Medlemsavgifter HSB                                                                                     | -94 300                  | -94 300                  |
| Stämma och styrelse                                                                                     | -12 894                  | -45 426                  |
| Kundförluster m m                                                                                       | 0                        | -3 846                   |
|                                                                                                         | <b>-302 213</b>          | <b>-339 733</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>                                                              |                          |                          |
| Medelantal anställda                                                                                    | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                                                                                   | -171 009                 | -69 042                  |
| Övriga arvoden                                                                                          | -19 000                  | -9 740                   |
| Revisionsarvode                                                                                         | 0                        | -3 030                   |
| Sociala avgifter                                                                                        | -41 356                  | -15 507                  |
|                                                                                                         | <b>-231 365</b>          | <b>-97 319</b>           |
| Arvode redovisas vid utbetalning. Årets utbetalningar innehåller även delvis arvoden som avsåg år 2022. |                          |                          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                                                                              |                          |                          |
| Byggnader                                                                                               | -1 841 732               | -1 541 051               |
|                                                                                                         | <b>-1 841 732</b>        | <b>-1 541 051</b>        |
| <b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>                                                                     |                          |                          |
| Förlust vid avyttring av anläggningstillgång                                                            | -94 000                  | 0                        |
|                                                                                                         | <b>-94 000</b>           | <b>0</b>                 |

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2050

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 79 090 158        | 61 002 978        |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | 18 087 180        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>79 090 158</b> | <b>79 090 158</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -39 719 632        | -38 178 581        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 841 732         | -1 541 051         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-41 561 364</b> | <b>-39 719 632</b> |

**Utgående redovisat värde**

37 528 794 39 370 526

Redovisade värden byggnader

37 528 794 39 370 526

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Fastighetschefen 1 och Fastighetschefen 2

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1971           | 168 000 000        | 56 000 000        | 224 000 000        | 224 000 000        |
| Lokaler               |                | 1 668 000          | 1 148 000         | 2 816 000          | 2 816 000          |
|                       |                | <b>169 668 000</b> | <b>57 148 000</b> | <b>226 816 000</b> | <b>226 816 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 34 667 100        | 34 667 100        |
| varav i eget förvar             | -9 338 800        | -9 338 800        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>25 328 300</b> | <b>25 328 300</b> |

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                               |                  |             |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 0                | 14 332 036  |
| Årets Investering                             | 1 160 838        | 3 755 146   |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | 0                | -18 087 182 |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>1 160 838</b> | <b>0</b>    |

Pågående nyanläggningar avser OVK och var klart februari 2024, till en total utgift av ca 1,1 Mkr.  
Nyttjandeperioden är beräknad till 6 år

**Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 454 159        | 141 235        |
|             | <b>454 159</b> | <b>141 235</b> |

**Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 63 387         | 57 630         |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 139 514        | 137 543        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 150 035        | 136 791        |
|                                                     | <b>352 936</b> | <b>331 963</b> |



2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                                             | Räntesats | Konv.datum |                |                |
|---------------------------------------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Vicevärdsexpeditionen (lägenhet nummer 218) |           |            | 250 000        | 250 000        |
| Lägenhetsinnehav (avyttrad våren 2023)      |           |            | 0              | 350 000        |
|                                             |           |            | <b>250 000</b> | <b>600 000</b> |

**Not 16 BANK**

|                  |                  |                |
|------------------|------------------|----------------|
| Sparbanken Skåne | 5 329 503        | 960 735        |
|                  | <b>5 329 503</b> | <b>960 735</b> |

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut        | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Sparbanken Skåne AB | 1,67%     | 2024-05-10 | 2 823 178         | 182 140                 |
| Stadshypotek AB     | 1,51%     | 2031-03-30 | 5 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek AB     | 1,32%     | 2029-03-30 | 3 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek AB     | 0,88%     | 2026-03-30 | 2 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek AB     | 0,78%     | 2025-03-30 | 1 000 000         | 0                       |
| Stadshypotek AB     | 2,77%     | 2032-03-30 | 3 860 000         | 80 000                  |
| Stadshypotek AB     | 4,92%     | 2024-12-01 | 3 000 000         | 60 000                  |
|                     |           |            | <b>20 683 178</b> | <b>322 140</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 780 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 823 178

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 903 178**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,14%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 288 560

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 072 478

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Beviljad checkkredit 800 000

**Not 18 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner | 38 136        | 38 136        |
|                       | <b>38 136</b> | <b>38 136</b> |

**Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Ingående värde | 1 674 919        | 2 181 784        |
| Uttag          | -239 088         | -506 864         |
|                | <b>1 435 832</b> | <b>1 674 919</b> |

**Not 20 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 39 516        | 29 986        |
|                             | <b>39 516</b> | <b>29 986</b> |

**Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Arbetsgivaravgifter         | -1            | -1            |
| Övriga kortfristiga skulder | 52 120        | 35 092        |
|                             | <b>52 119</b> | <b>35 091</b> |

|                                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                  |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 488 902          | 383 684          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 15 170           | 0                |
| Upplupen revision                                          | 28 300           | 27 100           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 1 318 242        | 1 296 265        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 192 611          | 180 948          |
|                                                            | <b>2 043 225</b> | <b>1 887 998</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Allan Jakobsson

.....  
Amir Cejvan

.....  
Dzermal Mesanovic

.....  
Inger Sörensen

.....  
Johmna Zigovic

.....  
Mattias Lindén

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

Mikael Sundén  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad, org.nr. 738200-6323

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande 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 Charlottsborg i Kristianstad för räkenskapsåret 2023 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

Mikael Sundén  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AMIR CEJVAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 18:01:31



**MATTIAS LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:49:21



**ALLAN JAKOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 21:04:53



**JOHMNA ZIGOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:07:28



**DZEMAL MESANOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:50:42



**INGER SÖRENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:56:01



**MIKAEL SUNDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 19:59:47



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:59:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL SUNDÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:15:28



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:59:26



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.