



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bågfilen i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bågfilen i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-2157 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågfilen 7	1968-01-01	1967, 1968 och 1969

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
34	lokaler (hyresrätt)	436
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 292
1	lägenheter (hyresrätt)	77
2	p-platser	0
<b>Totalt 197 objekt</b>		<b>12 805</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 62 st 2 rok, 54 st 3 rok, 34 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Widstrand	Ordförande
Jan Levin	Ledamot
Margareta Welander	Ledamot
Niklas Karlsson	Ledamot
Jimmie Svensson	Ledamot
Ann Kristin Fridman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Widstrand, Jan Levin, Margareta Welander och Jimmie Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Daniel Widstrand, Jan Levin, Margareta Welander och Jimmie Svensson.

Revisorer har varit: Kerstin Stjernblad med Karl Gunnar Vinqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anastasia Appelqvist (sammankallande) och Ingela Lundahl, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. En omfattande uppdatering av underhållsplanen påbörjades vintern år 2023 och beräknas vara klar innan sommaren år 2024. 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 2023-10-02.

Föreningen har haft höga löpande underhållskostnader för vattenskador under året och har därför påbörjat en upphandling för relining av stammar.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022 Kameraövervakning (462 500 kr)

2021 Målat balkonger (187 500 kr), målat förråd vävstuga pannrum (117 744 kr), målat mark parkering cleanonsol (38 413 kr).

2020 Porttelefon (51 341 kr), bypass till kalkfilter och sanering samt rivning (62 242 kr), snöröjning (39 000 kr), Peab lagat två balkonger, tegel, trasig sandlåda (37 046 kr), byte av filterrörmontering (46 831 kr), ombesiktning av OVK C4Ventilation

Flädervägen 5 (radon) (90 129 kr).

2019 Åtgärdat brister i tegel (116 151 kr), nya parkeringsplatser (76 558 kr), rör byttes ut och grävning Flädervägen 9 (160 020 kr), torktumlare (34 861 kr) tvättmaskin (47 914 kr), spolat stammar (116 452 kr), radonmätning (22 500 kr), fläktar 2 st i tvättstugor (125 000 kr), lampor 6 st (47 935 kr) och jord 11 341 kr.

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

2024 Relining av stammar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 15 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	82	111	123	97	94
Skuldsättning, kr/kvm	296	307	388	407	498
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	309	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	174	157	160	134	134
Årsavgifter, kr/kvm	524	496	496	479	480
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	495	458	457	442	445
Nettoomsättning, tkr	6 250	5 840	5 811	5 639	5 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	820	741	-76	634
Soliditet, %	60	60	56	53	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Historiska nyckeltal som inte har räknats om har saldo noll.

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).

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	893 962	0	0	893 962
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	336 938	0	0	336 938
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 365 646	0	-273 803	3 091 842
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 596 546</b>	<b>0</b>	<b>-273 803</b>	<b>4 322 742</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 502 786	819 812	273 803	6 596 401
Årets resultat, kr	819 812	-819 812	162 101	162 101
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 322 598</b>	<b>0</b>	<b>435 904</b>	<b>6 758 502</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 919 144</b>	<b>0</b>	<b>162 101</b>	<b>11 081 244</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 593 803 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	6 322 598
Årets resultat, kr	162 101
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	593 803
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 758 502</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>6 758 502</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 250 123	5 840 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 830	1 345
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 336 953</b>	<b>5 841 612</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 714 585	-4 012 341
Underhåll enligt plan	Not 5	-593 803	-227 653
Övriga externa kostnader	Not 6	-184 145	-153 625
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-248 866	-193 279
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-378 491	-365 644
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 119 891</b>	<b>-4 952 542</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>217 062</b>	<b>889 070</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 031	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 992	-69 268
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-54 961</b>	<b>-69 258</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>162 101</b>	<b>819 812</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	14 315 351	14 693 842
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 315 351</b>	<b>14 693 842</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 315 851</b>	<b>14 694 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 468	706
Kundfordringar		1 345	1 345
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 984	12 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 970	88 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 767</b>	<b>103 399</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 829 475	329 475
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 829 475</b>	<b>329 475</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 090 779	3 114 680
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 090 779</b>	<b>3 114 680</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 035 020</b>	<b>3 547 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 350 871</b>	<b>18 241 896</b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	893 962	893 962
Upplåtelseavgifter	336 938	336 938
Fond för yttre underhåll	3 091 843	3 365 646
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 322 743</b>	<b>4 596 546</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 596 401	5 502 786
Årets resultat	162 101	819 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 758 502</b>	<b>6 322 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 081 245</b>	<b>10 919 143</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>3 792 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 792 500	125 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	2 011 272
Leverantörsskulder	549 467	506 470
Aktuell skatteskuld	Not 17	21 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	878 366
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 269 626</b>	<b>3 530 253</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>7 269 626</b>	<b>7 322 753</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 350 871</b>	<b>18 241 896</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	217 062	889 070
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 491	365 644
	<u>595 553</u>	<u>1 254 714</u>
Erhållen ränta	392	10
Erlagd ränta	-58 069	-71 924
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>537 876</u>	<u>1 182 800</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 729	-29 827
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	71 951	281 528
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>601 098</u></b>	<b><u>1 434 501</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-462 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-462 500</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-125 000	-1 033 962
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-125 000</u></b>	<b><u>-1 033 962</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>476 098</b>	<b>-61 961</b>
Likvida medel vid årets början	3 444 155	3 506 116
Likvida medel vid årets slut	<u>3 920 253</u>	<u>3 444 155</u>
	<b>476 098</b>	<b>-61 961</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: 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 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	5 811 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 442 452	6 135 672
Årsavgiftsbortfall bostäder	-9	-2
Hysesintäkt bostäder	44 064	44 064
Hysesintäkt lokaler	72 847	74 679
Hysesintäkt garage och bilplatser	0	-70
Avsatt till inre fond	-320 796	-420 803
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 942	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 623	6 727
	<b>6 250 123</b>	<b>5 840 267</b>
<p>I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning, tv och parkeringsplats i årsavgiften</p>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	86 830	0
Övrigt	0	1 345
	<b>86 830</b>	<b>1 345</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-779 934	-412 399
El	-330 566	-249 063
Uppvärmning	-1 560 248	-1 455 299
Vatten	-342 792	-303 039
Renhållning	-291 083	-277 591
Bevakningskostnader	-75 503	-66 855
TV, bredband, iptelefoni	-68 700	-61 934
Förvaltningskostnader	-882 200	-807 540
Försäkringar	-117 214	-123 073
Fastighetsskatt	-258 749	-247 479
Övriga driftskostnader	-7 597	-8 069
	<b>-4 714 585</b>	<b>-4 012 341</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	0	-67 070
Underhåll tvättstuga	-173 017	-79 426
Underhåll installationer	-420 787	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-81 157
	<b>-593 803</b>	<b>-227 653</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 250	-15 900
Övriga förvaltningskostnader	-7 035	-7 055
Kostnader överlåtelse och panter	-41 996	-34 900
Kontorsutrustning och -material	-1 979	-915
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 623	-5 431
Konsulter	-32 850	-26 438
Förbrukningsinventarier	-4 738	0
Medlemsavgifter HSB	-49 000	-49 000
Stämma och styrelse	-19 675	-13 986
	<b>-184 145</b>	<b>-153 625</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 868	-106 000
Löner för anställda	-35 000	-9 284
Vicevärdsarvode	-44 652	-44 652
Övriga arvoden	-11 352	-9 852
Övriga personalkostnader	-8 750	-7 500
Revisionsarvode	-6 000	0
Sociala avgifter	-27 244	-15 991
	<b>-248 866</b>	<b>-193 279</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-378 491	-365 644
	<b>-378 491</b>	<b>-365 644</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 130 617	26 668 117
Årets investering byggnader	0	462 500
Ingående anskaffningsvärde mark	765 595	765 595
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 896 212</b>	<b>27 896 212</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 202 370	-12 836 726
Årets avskrivningar byggnader	-378 491	-365 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 580 861</b>	<b>-13 202 370</b>

**Utgående redovisat värde**

14 315 351 14 693 842

Redovisade värden byggnader	13 549 756	13 928 247
Redovisade värden mark	765 595	765 595

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Bågfilen 7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1968	90 000 000	27 000 000	117 000 000	117 000 000
Lokaler		292 000	0	292 000	292 000
		<b>90 292 000</b>	<b>27 000 000</b>	<b>117 292 000</b>	<b>117 292 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	12 647 000	12 647 000
varav i eget förvar	-4 099 000	-4 099 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 548 000</b>	<b>8 548 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	10 984	12 794
	<b>10 984</b>	<b>12 794</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	28 980	26 976
Förutbetalad kabel-TV och bredband	15 729	15 170
Upplupna ränteintäkter	2 639	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 622	46 408
	<b>98 970</b>	<b>88 554</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-21	2 500 000	0
Placeringskonto Sparbanken (räntefond)			329 475	329 475
			<b>2 829 475</b>	<b>329 475</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 14 BANK</b>		
Sparbanken Skåne	1 090 779	3 114 680
	<b>1 090 779</b>	<b>3 114 680</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,24%	2024-08-10	1 742 500	75 000
Sparbanken Skåne AB	1,28%	2024-08-10	2 050 000	50 000
			<b>3 792 500</b>	<b>125 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 792 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 792 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,26%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 500 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 167 500

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	2 012 449	1 884 954
Avsättning	320 796	420 803
Uttag	-321 974	-293 308
	<b>2 011 272</b>	<b>2 012 449</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	21 968	25 285
	<b>21 968</b>	<b>25 285</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 550	1 550
Arbetsgivaravgifter	425	425
Övriga kortfristiga skulder	14 079	31 262
	<b>16 054</b>	<b>33 237</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	256 201	268 305
Upplupna räntekostnader	1 801	1 878
Upplupen revision	16 300	15 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	594 796	522 597
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 269	19 232
	<b>878 366</b>	<b>827 811</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Daniel Kennert Widstrand

.....  
Jan Levin

.....  
Jimmie Svensson

.....  
Margareta Welander

.....  
Niklas Karlsson

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

Kerstin Stjernblad  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bågfilen i Kristianstad, org.nr. 738200-2157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bågfilen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bågfilen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Kerstin Stjernblad  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**DANIEL KENNERT WIDSTRAND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:03:44



**JIMMIE SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:58:26



**JAN LEVIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:10:35



**NIKLAS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:40:09



**MARGARETA WELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:43:28



**KERSTIN STJERNBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:14:43



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:38:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**KERSTIN STJERNBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:20:49



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:38:45



# 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.