

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Brunörten i Bromölla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brunörten i Bromölla med säte i Bromölla org.nr. 738200-6257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Bromölla kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Brunörten 1 | 1967-01-01 | 1968 |
| Brunörten 2 | 1967-01-01 | 1968 |
| Brunörten 3 | 1967-01-01 | 1968 |

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 66 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4228 |
| Totalt 66 objekt | | 4228 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------|------------|
| William Ljungberg | Ordförande |
| Erik Jensen | Ledamot |
| Agneta Nilsson | Ledamot |
| Ninoslav Ågren | Ledamot |
| Per Mårtensson | Ledamot |
| Christer Johansson | Ledamot |
| Ricky Lundh | Ledamot |

AO

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Nilsson, Ninoslav Ågren, Christer Johansson och Ricky Lundh.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Erik Jensen, Ninoslav Ågren, Christer Johansson och William Ljungberg.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad. Detta pga. ökade kostnader för framför allt ränta på nytt lån för relining samt ökade kostnader för värme och vatten.

Nya lån om 7 mkr upptagna för att finansiera projek med relining.

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 2023-05-05.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av fläktmotor i torkskåp i ena tvättstugan

Påbörjat relining av avloppsstammar, klart våren 2024

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2015 | Installation av fiber |
| 2018 | Byte avloppsstammar Hagagatan |
| 2018 | Målning källare Hagagatan och Ågatan 45 |
| 2018 | Lösullsisolering vind Ågatan 43 |
| 2021 | Byte av kallvattenrör i källaren, Hagagatan |
| 2021 | Målning av lekredskap och staket lekplats |
| 2021 | Målning av 4 ytterdörrar samt förråd |

Ab

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

| Årtal | Ändamål |
|-----------|----------------------------|
| 2024 | Relining av avloppsstammar |
| 2025 | Renovering av fasad |
| 2026-2027 | Takrenovering |
| 2028 | Dränering |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 11 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 125 | 129 | 118 | 150 | 127 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 939 | 331 | 360 | 397 | 435 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 939 | 331 | 360 | 397 | 435 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Energikostnad, kr/kvm | 243 | 198 | 194 | 181 | 186 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 629 | 573 | 562 | 562 | 562 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 99 | 93 | 92 | 92 | 93 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 636 | 615 | 611 | 609 | 601 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 668 | 2 599 | 2 550 | 2 549 | 2 541 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 373 | 286 | 216 | 351 | 345 |
| Soliditet, % | 28 | 62 | 58 | 54 | 50 |

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 årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 188 300 | 0 | 0 | 188 300 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 679 008 | 0 | 157 325 | 1 836 333 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 867 308 | 0 | 157 325 | 2 024 633 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 304 075 | 286 389 | -157 325 | 1 433 140 |
| Årets resultat, kr | 286 389 | -286 389 | 372 881 | 372 881 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 590 464 | 0 | 215 556 | 1 806 021 |
| S:a eget kapital, kr | 3 457 772 | 0 | 372 881 | 3 830 654 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 675 kr

A*

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 | 1 590 465 |
| Årets resultat, kr | 372 881 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -170 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 12 675 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 806 021 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 806 021 |

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

As

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 668 369 | 2 599 043 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 20 064 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 688 433 | 2 599 043 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 764 820 | -1 568 776 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -12 675 | -96 002 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -53 122 | -84 269 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -306 201 | -373 214 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -162 650 | -162 650 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 299 468 | -2 284 910 |
| RÖRELSERESULTAT | | 388 965 | 314 133 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 36 738 | 8 755 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -52 822 | -36 498 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -16 084 | -27 743 |
| ÅRETS RESULTAT | | 372 881 | 286 389 <i>Ac</i> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 3 140 468 | 3 298 413 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 9 408 | 14 112 |
| Pågående nyanläggningar | Not 11 | 3 998 005 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 147 881 | 3 312 525 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 148 381 | 3 313 025 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 5 437 | -339 |
| Avräkningskonto HSB | | 37 699 | 7 432 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 107 453 | 105 541 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 33 916 | 65 214 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 184 505 | 177 848 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 1 250 000 | 1 250 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 1 250 000 | 1 250 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 16 | 4 825 885 | 877 878 |
| Summa kassa och bank | | 4 825 885 | 877 878 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 260 390 | 2 305 725 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 408 770 | 5 618 751 |

A0

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 188 300 | 188 300 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 836 333 | 1 679 008 | |
| Summa bundet eget kapital | 2 024 633 | 1 867 308 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | 1 433 140 | 1 304 075 | |
| Årets resultat | 372 881 | 286 389 | |
| Summa fritt eget kapital | 1 806 021 | 1 590 465 | |
| Summa eget kapital | 3 830 653 | 3 457 772 | |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 8 040 000 | 1 240 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 040 000 | 1 240 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 160 000 | 160 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 18 | 169 363 | 185 834 |
| Leverantörsskulder | | 703 328 | 107 518 |
| Aktuell skatteskuld | Not 19 | 20 520 | 13 446 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 20 | 13 426 | 14 068 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 471 480 | 440 113 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 538 117 | 920 979 |
| Summa skulder | | 9 578 117 | 2 160 979 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 13 408 770 | 5 618 751 | Ac |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 388 965 | 314 133 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 162 650 | 162 650 |
| | <u>551 615</u> | <u>476 782</u> |
| Erhållen ränta | 36 738 | 6 473 |
| Erlagd ränta | -52 822 | -32 172 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>535 531</u> | <u>451 083</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 23 610 | -23 515 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 617 138 | -23 717 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>1 176 279</u> | <u>403 852</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -3 998 005 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-3 998 005</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 6 800 000 | -120 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>6 800 000</u> | <u>-120 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 3 978 274 | 283 852 |
| Likvida medel vid årets början | 2 135 309 | 1 851 458 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>6 113 584</u> | <u>2 135 309</u> |
| | 3 978 274 | 283 852 |

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

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 |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 953 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *AO*

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 472 768 | 2 424 216 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 185 665 | 158 400 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 9 936 | 16 427 |
| | <u>2 668 369</u> | <u>2 599 043</u> |
| I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten. Avgift för kabel-TV och bredband tillkommer på årsavgiften. | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Övrigt | 20 064 | 0 |
| | <u>20 064</u> | <u>0</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -45 948 | -61 740 |
| El | -112 879 | -74 341 |
| Uppvärmning | -592 887 | -458 909 |
| Vatten | -323 703 | -303 561 |
| Renhållning | -94 633 | -100 347 |
| TV, bredband, iptelefoni | -182 925 | -200 853 |
| Förvaltningskostnader | -285 238 | -246 250 |
| Försäkringar | -41 274 | -38 493 |
| Fastighetsskatt | -84 000 | -84 000 |
| Övriga driftskostnader | -1 333 | -280 |
| | <u>-1 764 820</u> | <u>-1 568 776</u> |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll installationer | -12 675 | -25 733 |
| Underhåll övrigt | 0 | -70 270 |
| | <u>-12 675</u> | <u>-96 002</u> |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -8 850 | -14 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -1 315 | -1 145 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -13 934 | -19 969 |
| Föreningsverksamhet | 0 | -14 528 |
| Kontorsutrustning och -material | -295 | -349 |
| Medlemsavgifter HSB | -20 800 | -20 800 |
| Stämma och styrelse | -7 928 | -12 853 |
| | <u>-53 122</u> | <u>-84 269</u> |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 2 | 1 |
| Arvode till styrelsen | -53 000 | -49 000 |
| Löner för anställda | -141 803 | -190 779 |
| Vicevärdsarvode | -38 304 | -38 304 |
| Övriga arvoden | -4 596 | -12 469 |
| Övriga personalkostnader | -1 020 | -659 |
| Revisionsarvode | 2 500 | 0 |
| Sociala avgifter | -69 979 | -82 003 |
| | <u>-306 201</u> | <u>-373 214</u> |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -157 946 | -157 946 |
| Installationer och inventarier | -4 704 | -4 704 |
| | <u>-162 650</u> | <u>-162 650</u> |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2052.

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 6 862 771 | 6 862 771 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 120 046 | 120 046 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 982 817 | 6 982 817 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -3 684 404 | -3 526 458 |
| Årets avskrivningar byggnader | -157 946 | -157 946 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 842 349 | -3 684 404 |

Utgående redovisat värde **3 140 468** **3 298 413**

| | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 3 020 422 | 3 178 367 |
| Redovisade värden mark | 120 046 | 120 046 |

Fastighetsbeteckning: Brunörten 1-3

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | | 22 200 000 | 5 800 000 | 28 000 000 | 28 000 000 |
| | | 22 200 000 | 5 800 000 | 28 000 000 | 28 000 000 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 282 000 | 6 686 900 |
| varav i eget förvar | 0 | 40 500 |
| Summa ställda säkerheter | 8 282 000 | 6 727 400 |

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

| | | |
|-----------------------------|--------|--------|
| Ingående anskaffningsvärden | 43 500 | 43 500 |
| Utgående anskaffningsvärden | 43 500 | 43 500 |

| | | |
|------------------------|---------|---------|
| Ingående avskrivningar | -29 388 | -24 684 |
| Årets avskrivningar | -4 704 | -4 704 |
| Utgående avskrivningar | -34 092 | -29 388 |

Utgående redovisat värde **9 408** **14 112**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | | |
|--|------------------|----------|
| Årets Investering | 3 998 005 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 3 998 005 | 0 |

Pågående nyanläggningar avser relining av stammar och planeras vara klart 2024.
Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

A-0

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 107 453 | 105 541 |
| | 107 453 | 105 541 |

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 10 505 | 9 759 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 15 526 | 12 135 |
| Upplupna ränteintäkter | 7 885 | 3 320 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 40 000 |
| | 33 916 | 65 214 |

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 3,80% | 2024-02-07 | 850 000 | 850 000 |
| Placering HSB 3 mån | 3,80% | 2024-01-20 | 400 000 | 400 000 |
| | | | 1 250 000 | 1 250 000 |

Not 16 BANK

| | | |
|------------------|------------------|----------------|
| Sparbanken Skåne | 4 825 885 | 877 878 |
| | 4 825 885 | 877 878 |

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 2,00% | 2026-12-31 | 370 000 | 50 000 |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 2,00% | 2026-12-31 | 370 000 | 50 000 |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 2,00% | 2026-12-31 | 460 000 | 60 000 |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 4,49% | 2027-09-30 | 2 122 000 | 0 |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 4,49% | 2027-09-30 | 1 654 000 | 0 |
| Länsförsäkringar Hypotek AB | 3,75% | 2027-12-31 | 3 224 000 | 0 |
| | | | 8 200 000 | 160 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 040 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 160 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **160 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 640 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 400 000

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

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 185 834 | 209 525 |
| Uttag | -16 471 | -23 692 |
| | 169 363 | 185 834 |

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 20 520 | 13 446 |
| | 20 520 | 13 446 |

Ac

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 3 366 | 3 375 |
| Arbetsgivaravgifter | 9 503 | 9 503 |
| Övriga kortfristiga skulder | 557 | 1 190 |
| | 13 426 | 14 068 |

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen semesterskuld | 17 393 | 17 393 |
| Upplupna sociala avgifter | 6 396 | 5 464 |
| Upplupen el, vatten, värme | 137 465 | 121 622 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 4 326 |
| Upplupen revision | 11 850 | 14 500 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 238 508 | 215 972 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 59 868 | 60 836 |
| | 471 480 | 440 113 |

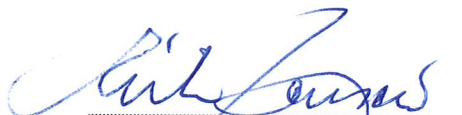
Bromölla 2024-03-28



.....
Agneta Nilsson



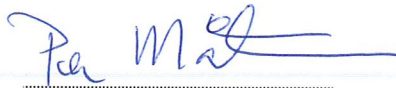
.....
Christer Johansson



.....
Erik Jensen



.....
Ninoslav Agren



.....
Per Mårtensson



.....
Ricky Lundh



.....
William Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18



.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunörten i Bromölla, org.nr. 738200-6257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunörten i Bromölla för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brunörten i Bromölla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund och övriga väljs av föreningsstämman. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromölla den 18/4 - 2024



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 står något i årsredovisningen.