



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kronan i Borgholm

MEDLEM I HSB



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kronan i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 716404-5093 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronan 1 (HH)		1990
Kronan 1 (SH)		1990

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsfördäkring Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 254
47	p-platser	0
Totalt 83 objekt		3 254

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 12 st 3 rok, 14 st 4 rok. *A*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tina Olsson	Ordförande	2023-01-01
Kay Gustaf Beausang	Ledamot	2023-01-01
Sten-Åke Radner	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Ola Öhrling	Ledamot	2023-01-01
Jan Ekelin	Ledamot	2023-01-01
Leif Roland Nilsson	Suppleant	2023-01-01
Ove Mattsson	Suppleant	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Mattsson och Leif Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kay Gustaf Beausang, Ola Öhrling, Jan Ekelin och Tina Olsson.

Revisorer har varit: Ylva Nilsson med Ann-Marie Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ove Tallroth (ordförande) och Åsa Torstensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-30. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.


En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-10-16.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Energideklaration
2010	Målning av husen etapp 2
2017	OVK-besiktning Målning av avskiljningsplåtarna på fasaderna
2018	Målning av altandörrar
2020	Försök att åtgärda lutning av hus. Utvärdering början av 2021 Inventering har utförts av samtliga hus gällande eventuell lutning
2021	En del av husen har åtgärdats med avseende på lutningar
2022	Åtgärder på lutande husen slutfördes Genomgång och justering av altandörrar Genomgång och service av värmepannor
2023	OVK-besiktning Fasadrenoveringar påbörjades Byte av skadade fönster

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av vissa fasader där behov finns, samt reparation/målning av balkonger
2025	Asfaltera om parkeringen

Byte av luftvärmepumpar genomförs vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49. *N*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	268	309	301	363	345
Skuldsättning, kr/kvm	3 440	3 607	3 778	3 970	4 162
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 440	3 607	3 778	3 970	4 162
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	56	55	46	50	55
Årsavgifter, kr/kvm	678	678	678	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	700	713	701	693	692
Nettoomsättning, tkr	2 267	2 320	2 281	2 254	2 250
Resultat efter finansiella poster, tkr	-251	413	421	674	585
Soliditet, %	36	36	33	31	28

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).


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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 718 014	0	0	1 718 014
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 231 076	0	183 158	3 414 234
S:a bundet eget kapital, kr	4 949 090	0	183 158	5 132 248
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 430 040	413 139	-183 158	1 660 020
Årets resultat, kr	413 139	-413 139	-250 714	-250 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 843 179	0	-433 872	1 409 306
S:a eget kapital, kr	6 792 269	0	-250 714	6 541 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 816 842 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	1 843 178
Årets resultat, kr	-250 714
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	816 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 409 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 409 306

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 266 617	2 320 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 389	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 276 006	2 320 288
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-828 515	-789 809
Underhåll enligt plan	Not 5	-816 842	-287 765
Övriga externa kostnader	Not 6	-199 131	-226 834
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 894	-106 971
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-305 211	-305 211
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 256 593	-1 716 590
RÖRELSERESULTAT		19 413	603 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 038	6 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 165	-196 511
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-60
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-270 127	-190 559
ÅRETS RESULTAT		-250 714	413 139

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 587 713	15 892 924
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 587 713</u>	<u>15 892 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 588 213</u>	<u>15 893 424</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-6 303
Avräkningskonto HSB		1 213 434	1 268 522
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	388	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	101 131	141 818
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 314 952</u>	<u>1 404 037</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 300 000	1 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 300 000</u>	<u>1 800 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 614 952</u>	<u>3 204 037</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 203 165</u>	<u>19 097 461</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 718 014	1 718 014
Fond för yttre underhåll	3 414 234	3 231 076
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 132 248</u>	<u>4 949 090</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 660 020	1 430 040
Årets resultat	-250 714	413 139
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 409 306</u>	<u>1 843 178</u>
Summa eget kapital	<u>6 541 554</u>	<u>6 792 268</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 937 500	5 307 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 937 500</u>	<u>5 307 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 257 500	6 427 500
Leverantörsskulder	184 942	317 454
Aktuell skatteskuld	Not 16 24 009	37 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 257 660	215 735
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>6 724 111</u>	<u>6 997 693</u>
Summa skulder	<u>11 661 611</u>	<u>12 305 193</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>18 203 165</u>	<u>19 097 461</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	19 413	603 698
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	305 211	305 211
	<u>324 624</u>	<u>908 909</u>
Erhållen ränta	26 348	5 520
Erlagd ränta	-289 607	-189 350
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>61 365</u>	<u>725 019</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 687	-62 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-118 140	-244 373
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-15 088</u>	<u>418 644</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-336 521
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-336 521</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-540 000	-557 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-540 000</u>	<u>-557 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-555 088	-475 377
Likvida medel vid årets början	3 068 522	3 543 899
Likvida medel vid årets slut	2 513 434	3 068 521
	<u>-555 088</u>	<u>-475 377</u>

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	10 759 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 205 696	2 205 696
Hysesintäkt garage och bilplatser	900	900
Konsumtionsavgift el	900	975
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 955	2 174
Övriga fakturerade kostnader	53 166	51 780
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	58 763
	<u>2 266 617</u>	<u>2 320 288</u>
*I årsavgiften ingår vatten och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	9 389	0
	<u>9 389</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-101 983	-88 643
El	-30 912	-35 372
Vatten	-149 720	-142 202
Renhållning	-86 521	-105 745
TV, bredband, iptelefoni	-118 737	-118 146
Obligatoriska besiktningar	-27 500	0
Förvaltningskostnader	-157 424	-153 363
Försäkringar	-32 976	-24 858
Fastighetsskatt	-121 529	-119 833
Övriga driftskostnader	-1 213	-1 647
	<u>-828 515</u>	<u>-789 809</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-640 060	-274 596
Underhåll huskropp utvändigt	-176 782	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-8 319
Underhåll övrigt	0	-4 850
	<u>-816 842</u>	<u>-287 765</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 625	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-142 798	-135 844
Kostnader överlåtelse och panter	-4 884	-4 347
Föreningsverksamhet	-1 265	-3 778
Kontorsutrustning och -material	-1 363	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 653
Konsulter	-11 700	-32 215
Förbrukningsinventarier	0	-3 375
Medlemsavgifter HSB	-18 496	-17 000
Stämman och styrelse	-6 000	-17 247
	<u>-199 131</u>	<u>-226 834</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 350	-71 647
Övriga arvoden	-14 750	-14 750
Revisionsarvode	-2 750	0
Sociala avgifter	-19 044	-20 574
	<u>-106 894</u>	<u>-106 971</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Byggnader	<u>-305 211</u> -305 211	<u>-305 211</u> -305 211
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Ränta	<u>0</u> 0	<u>-60</u> -60 <i>κ</i>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 406 891	28 851 889
Årets investering byggnader	0	555 002
Ingående anskaffningsvärde mark	1 510 000	1 510 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 916 891	30 916 891

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 282 594	-4 977 383
Årets avskrivningar byggnader	-305 211	-305 211
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 587 805	-5 282 594

Nedskrivning byggnader	-9 741 373	-9 741 373
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	15 587 713	15 892 924
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	14 077 713	14 382 924
Redovisade värden mark	1 510 000	1 510 000

Fastighetsbeteckning: Kronan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	9 632 000	1 890 000	11 522 000	11 522 000
Bostäder hyreshus	1989	14 800 000	3 566 000	18 366 000	18 366 000
		24 432 000	5 456 000	29 888 000	29 888 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 300 000	30 300 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 300 000	30 300 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	388	1
	388	1

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	35 614	32 976
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 886	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	25 758	24 180
Upplupna ränteintäkter	9 672	1 982
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 200	82 680
	101 131	141 818

A

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Placering HSB 3 mån			0	600 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-01	600 000	900 000
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-15	300 000	0
Placering HSB 12 mån	2,75%	2024-04-19	200 000	0
Placering HSB 12 mån	3,25%	2024-09-15	200 000	300 000
			1 300 000	1 800 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5,05%	2024-06-01	3 110 000	100 000
Stadshypotek AB	5,05%	2024-06-01	2 777 500	120 000
Stadshypotek AB	2,48%	2025-09-30	2 447 500	270 000
Stadshypotek AB	1,03%	2025-12-01	2 860 000	100 000
			11 195 000	590 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 937 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 370 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 887 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 257 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,46%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 245 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 068	23 539
Slutskatteskuld föregående år	14 941	13 465
	24 009	37 004

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 137	10 527
Upplupna räntekostnader	34 067	19 509
Upplupen revision	12 000	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	21 750	2 481
Förutbetalda årsavgifter och hyror	183 706	172 218
	<u>257 660</u>	<u>215 735</u>

Borgholm 28/5 2024



Jan Ekelin



Sten-Åke Radner



Kay Gustaf Beausang



Tina Olsson



Ola Öhrling

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-06-10



Ylva Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronan i Borgholm, org.nr. 716404-5093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronan i Borgholm 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 Kronan i Borgholm 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023 hölls senare än vad lagen anger.

Borgholm den 10/10/2024



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ylva Nilsson
Av föreningen vald revisor