



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sting i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sting i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-6349 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stadsingenjören 1	Kristianstads Kommun	10 år	2033-10-01	1974
Stadsingenjören 2	Kristianstads Kommun	10 år	2027-10-01	1978
Stadsingenjören 4	Kristianstads Kommun	10 år	2026-10-01	1977

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	lokaler (hyresrätt)	635
311	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 690
61	garageplatser	0
398	p-platser varav 22 med laddningsmöjligheter	0
Totalt 897 objekt		22 325

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 127 st 2 rok, 124 st 3 rok, 32 st 4 rok.

Av föreningens 311 lägenheter innerhar föreningen 9 stycken i egen ägo. Dessa lägenheterna har föreningen fått av tidigare medlemmar som har av sagt sig sina bostadsrätter. Föreningens långsiktiga mål är att avyttra samtliga kvarvarande lägenheter till marknadsmässiga priser.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Darinka Kinnmark Gmaz	Ordförande
Tage N Lundgren	Ledamot
Carin Nilsson	Ledamot
Mattias Lindén	Ledamot
Zdravko Vrabac	Ledamot
Kevin Ngo Larson	Ledamot
Erica Norén	Ledamot
Anne Siivola	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Darinka Kinnmark Gmaz, Carin Nilsson, Kevin Ngo Larson och Erica Norén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tage N Lundgren, Darinka Kinnmark Gmaz och Zdravko Vrabac.

Revisorer har varit: Johan Törnquist med Ference Papp som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ardit Mehmeti (sammankallande) samt Gholam Hossain Mosavi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2023-06-07.

Årsavgiften förändrades från 230101 med 4%

Mottaget elstöd med 401 825 kr.

Installering av 22 laddstolpar

Investering av elektronisk bom

Asfaltering yttre miljö Jakobs väg 5

Nya planteringar framför aktivitetens huset

OVk kontroll på samtliga hus

Byte av vattenmätarna

Påbörjat radon mätning
Insättning av 2st jordfelsbrytare i gamla sopprummet
Köp av ett fönster till lokal som Eriks hjälpen hyr
Byte av kompressor på Jakobs väg 8
Inköp av nytt låssystem till garagen
SBA kontroll utförd
Soppanteringen används enligt kommunens system
10 låscylindrar samt 33 nycklar bytts ut i garage
Styrelsearvode förändrat och godkänt via föreningsstämma från prisbasbelopp 2002, 38 000kr till 52 500kr (2023) gånger 1.5 x prisbasbeloppet till slutligen 78 500kr
Inköp av nytt larm (GSM)
Avarn bevakningsavtal har sagts upp och bytts till securitas
Murgröna ersatts av vintergröna på gården
Elektronisk bom har installerats och är aktiverad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av 4 stycken innergårdar. Ett bidrag på ca 4,9 miljoner har mottagits från Boverket angående innergårdarna.
Målning av 2 stycken garagelängor (23).
Ombyggnad av miljöstationen.
Byte av tvättmaskin i tvst 10.
Byte till tryckstyrda fläktar låghus (20).
Värmekulverter undercentralen J.v 1 till J.v 27
Värmekulverter J.v 15 till 28-33.
Utsmyckning inköp av en staty.
Samtliga socklar lagade och målade.

2021 Plan för rensning och injustering av ventilation är upprättad. Dagvattenspoling genomförd. OVK-besiktning ventilation i badrum och alla rum. Fläktar på taket låghus har byts ut. Vädring i fönster har kollas och dammsugas. Tryckstyrda fläktar har satts in. Avgasarna i undercentralerna var för gamla och har bytts ut (2 st). Torktumlare i tvättstuga nr 10 har bytts ut. Inköp av: 5 st. kameror, 4 st brandsläckare i källare, ett bord till uteplatsen Jakobsväg 16-21. Renovering av "lilla garaget" Offerten från Polyplank 68 493, 88 öre ex moms (byta ut plankor). Reparation av tvättmaskin i tvättstuga nr 9.
2020 Renovering av undercentraler. Renovering av 3 st cykelförrådet, byta armaturer i förrådet, med sensorer. Renovering av stuga. En tvättmaskin inköpt till en tvättstuga. Byte av plank i sopstation. Renovering av betongen på 23 st utanpåliggande balkonger.
2019 Renovering av trapphus Jakobs väg 6-9, målning av 3 st hissar, inköp av 6 dörrar till cykelförråden.
2018 Läckage på taket på den gula stugan, rivning av tankar och nya värmepumpar på Jakobs väg 1-27. Byte av panel, ommålning av fasadpanel med slamfärg på fyra stycken garagebyggnader samt erforderlig tvättning och skyddning. Renovering av sju stycken hissar. Ny torktumlare. Belysning på gavlarna.
2017 Renoverat åtta stycken rökluckor, ombyggnad till elektroniskt. Målning av trapphus 1-4. Hisslinor och nödtelefoner i sju hissar. OVK-besiktning genomförd den 1 mars 2017. Bytt fyra dörrar till elrum och cykelförråd.
2016 Bytt system för skadedjursbekämpning. Delvis målning av innergårdar.
2015 Renovering av nio stycken tvättstugor. Isolering av vindar. Ny värmekulvert från Jakobsväg 6 till Jakobsväg 10-15. Värmeåtervinning Jakobsväg 6-33.

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

Fjärrvärmecentralerna på J.v1 och 6.
Målning av källar.
Omfogning av tegelfogar

Byte av takplåt, hänggrännor och stuprör.
Nya garageportar 1-18
Byte av entredörr i stugan till aluminium.
Planerad injustering av värme systemet
Byte av el-mätare till IMD (individuella mätning av el) via föreningen

Det finns underhållsåtgärder planerade att utföras år 2024 för dränering, spill och dagvattenledningar. Styrelsen kommer att, tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne, undersöka när i tid åtgärderna lämpligast kan komma att utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 331 och under året har det tillkommit 47 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 343.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	238	242	257	258
Skuldsättning, kr/kvm	1 081	1 128	1 168	1 209	1 489
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 119	1 161	1 202	1 245	1 532
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	156	131	124	117	110
Årsavgifter, kr/kvm	759	708	694	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	775	728	712	714	721
Nettoomsättning, tkr	16 514	15 867	15 678	15 669	15 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 037	1 708	1 618	2 072	1 833
Soliditet, %	53	52	50	50	45

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -1 037 tkr, detta är till följd av kostnadsökningar (inflation), oplanerade reparationer samt planerade underhållsåtgärder som utförts under året. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

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	999 800	0	0	999 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 144 866	0	-507 972	5 636 894
S:a bundet eget kapital, kr	7 144 666	0	-507 972	6 636 694
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 199 708	1 707 538	507 972	30 415 218
Årets resultat, kr	1 707 538	-1 707 538	-1 037 448	-1 037 448
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	29 907 246	0	-529 476	29 377 770
S:a eget kapital, kr	37 051 912	0	-1 037 448	36 014 464

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 307 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 814 972 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	29 907 246
Årets resultat, kr	-1 037 448
Reservation till underhållsfond, kr	-1 307 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 814 972
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 377 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	29 377 770

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	16 514 279	15 866 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	776 582	392 368
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		17 290 861	16 258 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-11 513 505	-9 448 790
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 814 972	-177 691
Övriga externa kostnader	Not 6	-424 182	-497 397
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-668 217	-646 413
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 638 374	-3 424 199
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-18 059 250	-14 194 491
RÖRELSERESULTAT		-768 389	2 064 388
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		280 652	96 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 711	-453 386
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-269 059	-356 850
ÅRETS RESULTAT		-1 037 448	1 707 538

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 900 876	42 269 874
Pågående nyanläggningar	Not 10	59 996	13 215 884
Summa materiella anläggningstillgångar		52 960 872	55 485 759
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		52 961 372	55 486 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		62 003	161 477
Kundfordringar		46 259	42 171
Avräkningskonto HSB		190 226	262 258
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	262 665	111 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	675 625	212 352
Summa kortfristiga fordringar		1 236 777	789 606
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	11 500 000	7 500 000
Summa kortfristiga placeringar		11 500 000	7 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 294 437	7 048 745
Summa kassa och bank		2 294 437	7 048 745
Summa omsättningstillgångar		15 031 214	15 338 352
SUMMA TILLGÅNGAR		67 992 586	70 824 610

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		999 800	999 800
Fond för yttre underhåll		5 636 894	6 144 866
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 636 694	7 144 666
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 415 218	28 199 708
Årets resultat		-1 037 448	1 707 538
<i>Summa fritt eget kapital</i>		29 377 770	29 907 246
Summa eget kapital		36 014 463	37 051 912
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 253 125	20 888 163
Övriga långfristiga skulder	Not 17	106 068	152 680
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 359 193	21 040 843
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 010 038	4 298 908
Medlemmarnas inre fond	Not 18	3 387 238	3 420 018
Leverantörsskulder		1 879 972	2 964 645
Aktuell skatteskuld	Not 19	50 346	28 576
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	30 318	28 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 261 019	1 990 904
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		18 618 930	12 731 856
Summa skulder		31 978 123	33 772 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 992 586	70 824 610

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-768 389	2 064 388
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 638 374	3 424 199
	<u>2 869 985</u>	<u>5 488 587</u>
Erhållen ränta	221 147	93 647
Erlagd ränta	-552 989	-413 339
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 538 143</u>	<u>5 168 895</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-459 698	141 395
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-820 778	-692 826
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 257 667</u>	<u>4 617 463</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 113 488	-14 743 920
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 113 488</u>	<u>-14 743 920</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-970 520	-935 203
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-970 520</u>	<u>-935 203</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-826 341	-11 061 659
Likvida medel vid årets början	14 811 003	25 872 662
Likvida medel vid årets slut	<u>13 984 662</u>	<u>14 811 003</u>
	-826 341	-11 061 659

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 - 60 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 25 297 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	15 964 289	15 348 014
Årsavgiftsbortfall bostäder	-388 329	-367 297
Hysesintäkt bostäder	453 624	466 628
Hysesintäkt lokaler	92 320	26 341
Hysesintäkt garage och bilplatser	433 108	416 727
Hysesintäkt övrigt	6 840	4 560
Hysesrabatter	-180	0
Konsumtionsavgift vatten	509 066	514 775
Avsatt till inre fond	-714 697	-714 697
Övriga intäkter i verksamheten	78 240	80 240
Intäkt andrahandsupplåtelse	17 116	27 764
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	62 882	63 456
	16 514 279	15 866 511

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	501 825	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	200 000
Övrigt	274 757	192 368
	776 582	392 368

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 470 819	-912 467
El	-1 292 871	-841 273
Uppvärmning	-1 603 288	-1 510 758
Tomträttsavgäld	-880 614	-726 220
Vatten	-614 826	-576 232
Renhållning	-847 477	-714 225
Bevakningskostnader	-230 582	-223 261
TV, bredband, iptelefoni	-532 250	-525 004
Obligatoriska besiktningar	-6 441	0
Serviceavtal	0	-12 500
Hissar serviceavtal & besiktning	-63 625	-55 749
Förvaltningskostnader	-3 073 613	-2 438 759
Försäkringar	-184 472	-272 379
Fastighetsskatt	-546 479	-524 709
Övriga driftskostnader	-166 147	-115 255
	-11 513 505	-9 448 790

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-54 294	-154 431
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-15 873	-563
Underhåll installationer	-1 159 124	-8 661
Underhåll mark och utemiljö	-414 058	0
Underhåll övrigt	-171 624	-14 036
	-1 814 972	-177 691

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-39 506	-37 438
Övriga förvaltningskostnader	-65 485	-82 714
Kostnader överlåtelse och panter	-86 241	-80 612
Föreningsverksamhet	-24 376	-26 438
Kontorsutrustning och -material	-13 037	-7 407
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 638	-24 532
Konsulter	-37 744	-106 057
Förbrukningsinventarier	-25 201	-20 750
Medlemsavgifter HSB	-94 300	-94 300
Stämman och styrelse	-9 971	-6 353
Arrende, hyra, leasing	-7 651	-7 267
Kundförluster m m	-33	-3 528
	-424 182	-497 397
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-168 900	-203 200
Löner för anställda	-35 560	-33 060
Vicevärdsarvode	-319 536	-282 996
Övriga arvoden	-56 000	-43 200
Sociala avgifter	-88 221	-83 957
	-668 217	-646 413
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 638 374	-3 424 199
	-3 638 374	-3 424 199

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 494 877	98 683 354
Årets investering byggnader	14 269 376	1 811 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 764 253	100 494 877

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-58 225 003	-54 800 803
Årets avskrivningar byggnader	-3 638 374	-3 424 199
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-61 863 377	-58 225 003

Utgående redovisat värde	52 900 876	42 269 874
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	52 900 876	42 269 874
-----------------------------	------------	------------

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Stadsingenjören 1, Stadsingenjören 2 och Stadsingenjören 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	168 000 000	48 400 000	216 400 000	216 400 000
Lokaler		3 777 000	1 453 000	5 230 000	5 230 000
		171 777 000	49 853 000	221 630 000	221 630 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 794 000	53 794 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	53 794 000	53 794 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	13 215 884	283 488
Årets Investering	1 113 488	12 932 397
Omklassificering till Byggnader och mark	-14 269 376	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	59 996	13 215 884

Pågående nyanläggningar avsåg innergårdarna och vara klart år 2023. Till en total utgift av 13 Mkr.
Nuvarande pågående avser IMD-el. Beräknad utgift ca 1 Mkr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	113 686	111 349
Övriga kortfristiga fordringar	148 979	0
	262 665	111 349

		2023-12-31	2022-12-31	
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring		46 950	43 620	
Förutbetald kabel-TV och bredband		132 752	134 853	
Upplupna ränteintäkter		69 583	10 078	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		426 340	23 801	
		675 625	212 352	
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats			
Placering HSB 3 mån	3,80%	4 000 000	7 500 000	
Placering HSB 6 mån	3,90%	7 500 000	0	
		11 500 000	7 500 000	
Not 15 BANK				
Sparbanken Skåne		2 294 437	7 048 745	
		2 294 437	7 048 745	
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
			Nästa års	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Skåne AB	1,52%	2024-11-10	3 210 038	36 408
Sparbanken Skåne AB	1,43%	2024-05-10	7 187 500	312 500
Sparbanken Skåne AB	4,24%	2028-05-10	3 375 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2029-01-25	3 225 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2032-03-25	7 265 625	312 500
			24 263 163	961 408
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 253 125
Nästa års amortering av långfristig skuld				612 500
Lån som ska konverteras inom ett år				10 397 538
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 010 038
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 845 632
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				19 456 123
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Depositioner		106 068	152 680	
		106 068	152 680	
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde		3 420 018	3 325 141	
Avsättning		714 697	714 697	
Uttag		-747 478	-619 820	
		3 387 238	3 420 018	
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld		50 346	28 576	
		50 346	28 576	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 144	2 634
Arbetsgivaravgifter	5 388	2 407
Övriga kortfristiga skulder	22 786	23 763
	30 318	28 804
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	360 193	309 037
Upplupna räntekostnader	69 273	72 551
Upplupen revision	38 900	37 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 405 893	1 361 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	386 760	209 854
	2 261 019	1 990 904

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carin Nilsson

.....
Darinka Kinnmark Gmaz

.....
Erica Norén

.....
Kevin Ngo Larson

.....
Mattias Lindén

.....
Tage N Lundgren

.....
Zdravko Vrabac

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

Johan Törnquist
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sting i Kristianstad, org.nr. 738200-6349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sting 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 Sting 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Johan Törnquist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DARINKA KINNMARK GMAZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:31:37



MATTIAS LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:42:26



ERICA NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:53:51



ZDRAVKO VRABAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:40:19



CARIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:00:37



KEVIN NGO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:10:42



TAGE N LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:15:34



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:43:02



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:44:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:45:53



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:44:03



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.