



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bryggaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1363 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Verkmästaren 4	Kristianstads kommun	10 år	2024-10-01	1978

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 560
22	garageplatser	0
Totalt 62 objekt		3 560

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Grahn	Ordförande
Camilla Olsson	Ledamot
Marcin Wingralek	Ledamot
Fredrik Lundkvist	Ledamot
Hanna Nord	Ledamot
Erik Bergström	Ledamot
Robin Karlsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Olsson, Marcin Wingralek och Fredrik Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Camilla Olsson, Maria Grahn, Fredrik Lundkvist och Erik Bergström.

Revisorer har varit: Peter Strunk med Jonas Brandt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thomas Andersson (sammankallande), Jimmy Berneblad samt Mikael Johnsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28 angående antagande av nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-03-17.

Årets största projekt har varit installation av laddstolpar på parkeringen vid kolonilotterna.

Under 2023 har även kvartershusets fasad bytts ut och på grund av klotterproblematik har grillstugan målats om.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Installation av luft/luft-värmepumpar i samtliga lägenheter. Dessa har sedan servats och bytts ut efter hand som behov uppstått.
2013-2015	Byte av fönster och dörrar i samtliga lägenheter
2017	Indragning av fiber till samtliga lägenheter samt kvartershuset
2019	Totalrenovering av lekplatsen med helt nya lekredskap och fallskyddsmatta
2020	Byte av låssystem
2022	Byte av trappor
2023	Installation av 14 laddpunkter för elbilar
2023	Byte av kvartershusets fasad

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte till rostfria fönsterbalkar
2025	Omfogning av de tegelväggar som är mest utsatta för väder och vind
2026	Byte av tak och hängrännor
2026	Installation av solceller
2024	Uppföljning och åtgärder utifrån OVK 2022
2025	Byte av tvättmaskiner
2028	Byte av dagvatten- och spillvattenledningar samt dagvattenbrunnar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	228	205	222	219	216
Skuldsättning, kr/kvm	2 110	2 188	1 695	1 756	1 814
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 110	2 188	1 695	1 756	1 814
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	56	55	45	44	45
Årsavgifter, kr/kvm	582	554	540	527	519
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	584	541	528	513	504
Nettoomsättning, tkr	2 022	1 925	1 874	1 828	1 796
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	246	335	175	-168
Soliditet, %	32	31	34	32	30

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 och värme ingår inte i årsavgifterna.

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	155 200	0	0	155 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	893 530	0	38 723	932 253
S:a bundet eget kapital, kr	1 048 730	0	38 723	1 087 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 551 507	245 507	-38 723	2 758 291
Årets resultat, kr	245 507	-245 507	167 271	167 271
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 797 014	0	128 548	2 925 562
S:a eget kapital, kr	3 845 744	0	167 271	4 013 015

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 277 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	2 797 014
Årets resultat, kr	167 271
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 277
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 925 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 925 562

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	2 022 091	1 924 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 882	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 077 973	1 924 682
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-866 110	-870 949
Underhåll enligt plan	Not 5	-180 277	-24 900
Övriga externa kostnader	Not 6	-83 418	-86 389
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-157 488	-145 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-518 705	-460 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 805 998	-1 588 283
RÖRELSERESULTAT		271 975	336 399
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		77 480	17 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 184	-108 065
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 704	-90 892
ÅRETS RESULTAT		167 271	245 507

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 373 015	8 891 720
Pågående nyanläggningar	Not 10	641 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 014 415	8 891 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 014 915	8 892 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		65 532	2 045
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	169 653	53 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 818	16 459
Summa kortfristiga fordringar		262 003	71 870
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 400 000	2 800 000
Summa kortfristiga placeringar		2 400 000	2 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	797 072	814 472
Summa kassa och bank		797 072	814 472
Summa omsättningstillgångar		3 459 076	3 686 342
SUMMA TILLGÅNGAR		12 473 991	12 578 563

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	155 200	155 200
Fond för yttre underhåll	932 253	893 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 087 453</u>	<u>1 048 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 758 291	2 551 507
Årets resultat	167 271	245 507
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 925 562</u>	<u>2 797 014</u>
Summa eget kapital	<u>4 013 015</u>	<u>3 845 744</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>5 386 453</u>	<u>5 808 440</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 126 340	1 980 693
Medlemmarnas inre fond	Not 17	607 785
Leverantörsskulder	98 916	84 885
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	245 730
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 074 523</u>	<u>2 924 379</u>
Summa skulder	<u>8 460 976</u>	<u>8 732 819</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>12 473 991</u>	<u>12 578 563</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	271 975	336 399
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	518 705	460 701
	<u>790 680</u>	<u>797 100</u>
Erhållen ränta	67 720	11 240
Erlagd ränta	-182 772	-104 103
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>675 628</u>	<u>704 237</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 886	-15
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 086	48 429
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>563 827</u>	<u>752 651</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-641 400	-1 804 413
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-641 400</u>	<u>-1 804 413</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-276 340	1 753 660
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-276 340</u>	<u>1 753 660</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-353 913	701 898
Likvida medel vid årets början	3 616 517	2 914 619
Likvida medel vid årets slut	<u>3 262 604</u>	<u>3 616 517</u>
	-353 913	701 898

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
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	6 869 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	2 070 240	1 971 744
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 800	53 180
Avsatt till inre fond	-104 100	-104 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 151	3 858
	2 022 091	1 924 682
I årsavgifter ingår vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	30 000	0
Övrigt	25 882	0
	55 882	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 010	-52 383
El	-87 730	-96 080
Tomträttsavgäld	-83 216	-83 216
Vatten	-110 484	-100 814
Renhållning	-77 869	-77 814
Obligatoriska besiktningar	0	-40 250
Förvaltningskostnader	-317 634	-316 321
Försäkringar	-35 246	-32 953
Fastighetsskatt	-68 740	-65 940
Övriga driftskostnader	-4 181	-5 178
	-866 110	-870 949
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-102 745	-24 900
Underhåll mark och utemiljö	-74 969	0
Underhåll övrigt	-2 563	0
	-180 277	-24 900
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 848	-1 599
Kostnader överlåtelse och panter	-5 388	-5 180
Föreningsverksamhet	-32 581	-23 829
Kontorsutrustning och -material	0	-577
Konsulter	-9 000	-13 725
Förbrukningsinventarier	-2 799	0
Medlemsavgifter HSB	-13 000	-13 000
Stämma och styrelse	-6 302	-17 603
	-83 418	-86 389

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-74 500	-73 670
Löner för anställda	-7 160	0
Vicevärdsarvode	-32 136	-27 678
Övriga arvoden	-5 664	-8 678
Revisionsarvode	-1 500	-1 386
Sociala avgifter	-36 528	-33 933
	-157 488	-145 345

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-445 305	-387 301
Markanläggningar	-73 400	-73 400
	-518 705	-460 701

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 280 396	12 374 564
Årets investering byggnader	0	1 905 832
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 071 775	1 071 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 352 171	15 352 171

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 120 741	-5 733 441
Årets avskrivningar byggnader	-445 305	-387 301
Ingående avskrivningar markanläggningar	-339 709	-266 310
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 400	-73 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 979 156	-6 460 451

Utgående redovisat värde

8 373 015 8 891 720

Redovisade värden byggnader

7 714 349 8 159 655

Redovisade värden markanläggningar

658 666 732 066

Fastighetsbeteckning: Verkmästaren 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	20 200 000	4 600 000	24 800 000	20 110 000
Lokaler		136 000	382 000	518 000	510 000
		20 336 000	4 982 000	25 318 000	20 620 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	8 871 000	7 881 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 871 000	7 881 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	101 419
Årets Investering	641 400	1 804 413
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-1 905 832
Utgående värde pågående nyanläggningar	641 400	0

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar och fasadrenovering som beräknas klart 2024.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	82 678	53 366
Övriga kortfristiga fordringar	86 975	0
	169 653	53 366

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	0	8 362
Upplupna ränteintäkter	17 857	8 097
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 961	0
	26 818	16 459

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			2 400 000	2 800 000
			2 400 000	2 800 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	797 072	814 472
	797 072	814 472

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		4,05%	2026-05-10	1 704 353	75 800
Stadshypotek AB		2,69%	2024-06-01	1 910 000	60 000
Swedbank Hypotek AB		1,56%	2030-09-25	1 461 135	44 960
Swedbank Hypotek AB		1,23%	2026-06-17	2 437 305	95 580
				7 512 793	276 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 386 453**

Nästa års amortering av långfristig skuld 216 340
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 910 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 126 340**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,31%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 105 360
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 131 093
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	607 785	563 387
Avsättning	104 100	104 100
Uttag	-82 496	-59 701
	629 389	607 785

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 863	3 443
	4 863	3 443

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	900	900
Arbetsgivaravgifter	943	943
	1 843	1 843

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	20 051
Upplupna räntekostnader	17 035	17 623
Upplupen revision	12 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 334	176 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 804	20 804
	213 173	245 730

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Olsson.....
Erik Bergström.....
Fredrik Lundkvist.....
Hanna Nord.....
Marcin Wingralek.....
Maria Grahm.....
Robin Karlsson

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

.....
Peter Strunk
Revisor vald av föreningsstämman.....
Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bryggaren i Kristianstad, org.nr. 716406-1363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Strunk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIA GRAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:30:53



ROBIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 18:13:46



FREDRIK LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:46:43



HANNA NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:10:43



ERIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:20:58



MARCIN WINGRALEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:48:49



CAMILLA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:02:19



PETER STRUNK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:40:48



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:32:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PETER STRUNK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:42:00



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:32:42



HSB – där möjligheterna bor

HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB Brf Bryggaren arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB Brf Bryggaren har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Styrelsen utbildas i grundläggande ekonomi och juridik för bostadsrättsföreningar.
- Utöver det årliga budgetarbetet, har styrelsen tagit hjälp av HSB för en mer långsiktig budgetkalkyl.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen.
- För att öka livslängden, spolas avloppsrören regelbundet.
- Brandskyddskontroll av fastigheten en gång i kvartalet.

Social hållbarhet

- Välkomnar nya medlemmar med ett besök av representanter ur styrelsen.
- Har gemensamma arbetsdagar.
- Arrangerar årligen arrangemang såsom grillfest, julfest mm för alla som bor i föreningen.
- Arbetar aktivt för att hjälpa till att se alternativ vid behov av bostadsanpassning.

Ekologisk hållbarhet

- I samband med upphandlingen av gemensam el så köps enbart förnybar el.
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen.
- Delvis närvarostyrd ytterbelysning.
- Källsorterar. Allt utom farligt avfall kan lämnas vid våra sopstationer.
- Stationer för laddning av elbilar har installerats under 2023

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.