



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF HOFFMEISTER I KRISTIANSTAD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2132 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Johan Hoffmeister 1	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	garageplatser	0
29	lokaler (hyresrätt)	512
150	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 551
87	p-platser	0
Totalt 338 objekt		11 063

Föreningens lägenheter fördelas på: 84 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pidde Sjöfors	Ordförande
Rolf Larsson	Ledamot
Anders Bagewitz	Ledamot
Lars Axelsson	Ledamot
Roger Lind	Ledamot
Jonathan Stålgren	Ledamot
Henrik Déhn	Ledamot
Gunilla Nordgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonathan Stålgren och Henrik Déhn.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Bagewitz, Lars Axelsson, Pidde Sjöfors och Jonathan Stålgren.

Revisorer har varit: Semra Ersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gudrun Larsson (sammankallande) och Kent-Olof Jakobsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 37 närvarande, 36 röstberättigade medlemmar varav 2 genom fullmakt.

Extra föreningsstämma 2023-07-11. På stämman deltog 29 närvarande, 34 röstberättigade medlemmar varav 5 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-09-07.

Föreningen har mottagit 266 622 kr i elstöd.

Personalkostnaderna avseende år 2023 är högre än år 2022 p.g.a. att stora delar av personalkostnader för år 2022 är bokförda vid utbetalningen på år 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Bottenavloppsarbetet slutfört.
2022	OVK avslutad och med godkänd besiktning.
2017-2020	Stambyte.
2017	Målning fönster, byte av grus på alla lekplatser, ombyggnad av elanläggning för direkt mätning.
2016	Byte till led belysning ute och inne i trapphus, källare och tvättstugor. Installation av gemensam el, somat omgjord parkering Kommendatsvägen 44-54 asfaltering samt utbytt avlopp under parkeringen.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av fjärrvärmecentral.
2025	Byte av elstam/huvudstam matningsledning. Asfaltering av gångar.
2026	Byte av takplåt och takdetaljer.
2027	Balkonger och balkongräcken. Fasad/omfogning av fasadtegel. Byte av fönsterbalkar mm.
2028	Stamspolning, byte av avloppspump.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	230	247	191	168
Skuldsättning, kr/kvm	3 632	2 863	2 318	2 352	1 729
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 808	3 001	2 430	2 430	1 788
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	235	193	178	164	168
Årsavgifter, kr/kvm	790	722	704	641	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	790	728	710	651	599
Nettoomsättning, tkr	8 467	8 045	7 838	7 166	6 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	651	1 355	1 372	1 567	1 441
Soliditet, %	34	38	41	40	43

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	578 420	0	0	578 420
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 212 893	0	309 402	6 522 295
S:a bundet eget kapital, kr	6 791 313	0	309 402	7 100 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 868 895	1 355 491	-309 402	14 914 984
Årets resultat, kr	1 355 491	-1 355 491	651 398	651 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 224 386	0	341 996	15 566 382
S:a eget kapital, kr	22 015 699	0	651 398	22 667 097

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 440 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 598 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	15 224 386
Årets resultat, kr	651 398
Reservation till underhållsfond, kr	-440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 598
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 566 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 566 382

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	8 467 244	8 045 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	272 681	5 434
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 739 925	8 050 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 166 396	-4 576 419
Underhåll enligt plan	Not 5	-130 598	-4 205
Övriga externa kostnader	Not 6	-249 729	-197 415
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-378 924	-200 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 288 305	-1 184 207
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 213 953	-6 162 500
RÖRELSERESULTAT		1 525 972	1 888 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		667	1 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 240	-533 790
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-874 574	-532 565
ÅRETS RESULTAT		651 398	1 355 491

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	62 941 460	45 585 384
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	9 091 403
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 941 460</u>	<u>54 676 787</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>62 941 960</u>	<u>54 677 287</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 178	4 623
Kundfordringar		5 328	2 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 173	5 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 827	57 668
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>74 506</u>	<u>70 220</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 452	790
Bank	Not 14	2 877 005	3 084 433
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 878 457</u>	<u>3 085 223</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 952 963</u>	<u>3 155 444</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 894 923</u>	<u>57 832 731</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		578 420	578 420
Fond för yttre underhåll		6 522 295	6 212 893
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 100 715</u>	<u>6 791 313</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 914 984	13 868 895
Årets resultat		651 398	1 355 491
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 566 382</u>	<u>15 224 386</u>
Summa eget kapital		<u>22 667 097</u>	<u>22 015 699</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	39 648 750	31 271 250
Övriga långfristiga skulder	Not 16	60 000	60 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>39 708 750</u>	<u>31 331 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		532 500	397 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 235 771	1 213 172
Leverantörsskulder		424 398	1 844 957
Aktuell skatteskuld	Not 18	13 595	8 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	25 561	9 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 287 250	1 012 179
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 519 076</u>	<u>4 485 782</u>
Summa skulder		<u>43 227 826</u>	<u>35 817 032</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 894 923</u>	<u>57 832 731</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 525 972	1 888 056
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 288 305	1 184 207
	<u>2 814 277</u>	<u>3 072 264</u>
Erhållen ränta	667	1 225
Erlagd ränta	-845 619	-513 773
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 969 324</u>	<u>2 559 716</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 286	3 733
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 131 327	258 617
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>833 712</u>	<u>2 822 066</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 552 978	-9 293 049
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-9 552 978</u>	<u>-9 293 049</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 512 500	6 026 583
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>8 512 500</u>	<u>6 026 583</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-206 766	-444 399
Likvida medel vid årets början	3 085 223	3 529 623
Likvida medel vid årets slut	<u>2 878 457</u>	<u>3 085 223</u>
	-206 766	-444 399

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 962 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	7 839 492	7 614 048
Hysesintäkt lokaler	23 154	23 575
Hysesintäkt garage och bilplatser	342 368	346 778
Konsumtionsavgift el	495 522	291 959
Avsatt till inre fond	-259 403	-259 403
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 648	4 024
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 463	24 142
	8 467 244	8 045 123
<p>I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och tv i årsavgiften.</p>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	266 622	0
Övrigt	6 059	5 434
	272 681	5 434
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-248 145	-229 338
El	-803 102	-486 312
Uppvärmning	-1 316 675	-1 205 050
Vatten	-484 795	-444 422
Renhållning	-333 063	-308 255
Bevakningskostnader	-4 195	-1 700
TV, bredband, iptelefoni	-63 719	-61 556
Förvaltningskostnader	-1 445 926	-1 411 603
Försäkringar	-96 844	-85 655
Fastighetsskatt	-262 360	-251 860
Övriga driftskostnader	-107 571	-90 667
	-5 166 396	-4 576 419
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-77 679	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-48 547	0
Underhåll övrigt	-4 373	-4 205
	-130 598	-4 205
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 125	-16 450
Övriga förvaltningskostnader	-24 426	-19 988
Kostnader överlåtelse och panter	-42 607	-36 127
Föreningsverksamhet	-11 988	-14 126
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 152	-38 935
Konsulter	-15 008	0
Förbrukningsinventarier	-35 655	-8 497
Medlemsavgifter HSB	-46 000	-46 000
Stämma och styrelse	-17 152	-11 602
Arrende, hyra, leasing	-2 618	-5 235
Kundförluster m m	0	-455
	-249 729	-197 415

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-191 100	-77 350
Vicevärdsarvode	-32 811	-31 500
Övriga arvoden	-64 575	-57 828
Övriga personalkostnader	-723	-714
Revisionsarvode	-9 700	0
Sociala avgifter	-80 016	-32 862
	-378 924	-200 254
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 179 603	-1 075 505
Markanläggningar	-108 702	-108 702
	-1 288 305	-1 184 207

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 373 618	58 862 848
Årets investering byggnader	18 644 381	2 510 770
Ingående anskaffningsvärde mark	292 480	292 480
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 717 575	2 717 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 028 054	64 383 673

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 200 412	-17 124 907
Årets avskrivningar byggnader	-1 179 603	-1 075 505
Ingående avskrivningar markanläggningar	-597 877	-489 175
Årets avskrivningar markanläggningar	-108 702	-108 702
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 086 594	-18 798 289

Utgående redovisat värde

62 941 460 45 585 384

Redovisade värden byggnader	60 637 985	43 173 206
Redovisade värden mark	292 480	292 480
Redovisade värden markanläggningar	2 010 995	2 119 698

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Johan Hoffmeister 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	88 000 000	31 000 000	119 000 000	119 000 000
Lokaler		993 000	1 408 000	2 401 000	2 401 000
		88 993 000	32 408 000	121 401 000	121 401 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	50 548 700	50 548 700
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	50 548 700	50 548 700

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	9 091 403	2 309 124
Årets Investering	9 552 978	6 782 279
Omklassificering till Byggnader och mark	-18 644 381	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 091 403

Pågående nyanläggningar avsåg bottenavlopp.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 173	5 424
	5 173	5 424

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	23 280	21 638		
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 517	14 445		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 030	21 585		
	60 827	57 668		
Not 14 BANK				
Sparbanken Skåne	2 877 005	3 084 433		
	2 877 005	3 084 433		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Skåne AB	1,98%	2029-09-30	7 320 000	160 000
Sparbanken Skåne AB	1,18%	2025-08-10	7 821 250	55 000
Stadshypotek AB	2,92%	2026-04-30	8 308 750	127 500
Stadshypotek AB	4,07%	2028-03-01	5 932 500	90 000
Stadshypotek AB	4,05%	2027-06-01	2 977 500	45 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2027-06-23	7 821 250	55 000
			40 181 250	532 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 648 750
Nästa års amortering av långfristig skuld				532 500
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				532 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 130 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				37 518 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Mottagna depositioner	60 000	60 000		
	60 000	60 000		
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	1 213 172	1 154 738		
Avsättning	259 403	259 403		
Uttag	-236 804	-200 969		
	1 235 771	1 213 172		
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	13 595	8 228		
	13 595	8 228		
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt	13 909	787		
Arbetsgivaravgifter	11 459	266		
Övriga kortfristiga skulder	193	8 693		
	25 561	9 746		

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	446 395	233 627
Upplupna räntekostnader	83 693	54 072
Upplupen revision	17 100	16 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	731 974	689 115
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 088	18 765
	1 287 250	1 012 179

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Bagewitz

.....
Henrik Döhn

.....
Jonathan Stålgren

.....
Lars Axelsson

.....
Pidde Sjöfors

.....
Roger Lind

.....
Rolf Larsson

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

Semra Ersson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hoffmeister i Kristianstad, org.nr. 738200-2132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hoffmeister 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 Hoffmeister i Kristianstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Semra Ersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PIDDE SJÖFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:48:39



ANDERS BAGEWITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:06:29



HENRIK DÉHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:47:57



ROLF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 16:10:53



JONATHAN STÅLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 13:54:28



ROGER LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 06:58:41



LARS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:43:48



SEMRA ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:36:08



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 19:43:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SEMRA ERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:37:51



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 19:43:36



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.