



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kamraten i Hässleholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kamraten i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1427 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kamraten 8	1936-01-01	1936
Kamraten 9	1936-01-01	1936

Totalt 2 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
2	lokaler (hyresrätt)	96
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	842
10	p-platser	0

Totalt 30 objekt 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alexandra Petersson	Ordförande	2019-05-23	2023-09-11
Lukas Gullberg	Ordförande	2023-06-17	
Tommy Krizsan	Ledamot	2021-05-27	
Lena Wadmark	Ledamot	2023-06-17	
Nellie Mårtensson	Ledamot	2021-07-05	
Rasmus Arvidsson	Ledamot	2023-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lukas Gullberg, Lena Wadmark.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lukas Gullberg, Nellie Mårtensson och Razmus Arvidsson.

Revisorer har varit: Sven-Arne Frohm med Ludvig Hesslo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Nellie Mårtensson (sammankallande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2023-10-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-05-31.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

12 December utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av FASAB med godkänt utfall.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Fönsterbyte
2013	Byte värmepåsar
2015	Takomläggning
2015	Installation av solceller
2017	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Installation av laddstolpar
2021	Byte till säkerhetsdörrar
2022	Byte källarfönster

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

Puts, lagning och strykning av sockel
Byte luftavfuktare torkrum
Byte tvättutrustning

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	202	326	215	267
Skuldsättning, kr/kvm	4 450	4 550	4 637	4 737	4 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 957	5 069	5 166	5 277	4 911
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	256	193	200	189	192
Årsavgifter, kr/kvm	983	948	948	929	902
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	96	86	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	965	882	991	868	846
Nettoomsättning, tkr	882	821	820	814	794
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	48	157	52	-81
Soliditet, %	25	24	23	21	21

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 ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 930	0	0	23 930
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	727 809	0	34 000	761 809
S:a bundet eget kapital, kr	751 739	0	34 000	785 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	648 957	47 610	-34 000	662 567
Årets resultat, kr	47 610	-47 610	17 641	17 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	696 567	0	-16 359	680 208
S:a eget kapital, kr	1 448 306	0	17 641	1 465 947

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 34 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	696 567
Årets resultat, kr	17 641
Reservation till underhållsfond, kr	-34 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	680 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	680 208

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	881 812	820 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 625	6 634
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		905 437	827 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-504 762	-451 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 554	-45 910
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 464	-50 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 615	-142 251
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-727 395	-690 191
RÖRELSERESULTAT		178 042	136 973
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 706	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 107	-89 418
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-160 401	-89 363
ÅRETS RESULTAT		17 641	47 610

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 394 224	5 540 839
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 394 224	5 540 839
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 394 724	5 541 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 743	1
Avräkningskonto HSB		13 464	13 464
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 079	5 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 963	14 276
Summa kortfristiga fordringar		38 249	33 112
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	168 000	0
Summa kortfristiga placeringar		168 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	340 875	422 865
Summa kassa och bank		340 875	422 865
Summa omsättningstillgångar		547 124	455 976
SUMMA TILLGÅNGAR		5 941 848	5 997 315

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 930	23 930
Fond för yttre underhåll		761 809	727 809
Summa bundet eget kapital		785 739	751 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		662 567	648 957
Årets resultat		17 641	47 610
Summa fritt eget kapital		680 208	696 567
Summa eget kapital		1 465 946	1 448 305
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 080 282	1 120 000
Summa långfristiga skulder		4 080 282	1 120 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		93 888	3 148 058
Medlemmarnas inre fond	Not 16	108 924	96 432
Leverantörsskulder		55 394	64 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 712	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	135 702	119 900
Summa kortfristiga skulder		395 620	3 429 010
Summa skulder		4 475 902	4 549 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 941 848	5 997 315

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	178 042	136 973
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	146 615	142 251
	<u>324 657</u>	<u>279 224</u>
Erhållen ränta	252	55
Erlagd ränta	-165 989	-86 787
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>158 920</u>	<u>192 492</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 684	636
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	24 662	143
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>179 898</u>	<u>193 271</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-292 875
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-292 875</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-93 888	-81 388
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-93 888</u>	<u>-81 388</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 010	-180 992
Likvida medel vid årets början	436 329	617 321
Likvida medel vid årets slut	<u>522 339</u>	<u>436 329</u>
	86 010	-180 992

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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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	828 075	797 964
Hysesintäkt lokaler	30 578	18 420
Hysesintäkt garage och bilplatser	16 050	12 360
Hysesintäkt övrigt	750	0
Försäljning egenproducerad el	6 849	0
Avsatt till inre fond	-12 491	-16 655
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 884	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 117	8 441
	881 812	820 530

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bredband, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	23 625	6 634
	23 625	6 634

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-40 167	-45 085
El	-64 625	-15 481
Uppvärmning	-123 704	-121 577
Vatten	-51 715	-44 296
Renhållning	-32 312	-30 256
Bevakningskostnader	0	-3 915
TV, bredband, iptelefoni	-32 589	-33 009
Obligatoriska besiktningar	-5 950	0
Förvaltningskostnader	-126 786	-125 053
Försäkringar	-10 031	-9 348
Fastighetsskatt	-16 007	-22 524
Övriga driftskostnader	-875	-857
	-504 762	-451 401

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 500	-10 200
Övriga förvaltningskostnader	-3 378	-5 871
Kostnader överlåtelse och panter	-6 641	-7 673
Kontorsutrustning och -material	-829	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-102
Konsulter	0	-13 700
Förbrukningsinventarier	-699	0
Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
Stämma och styrelse	-1 107	-1 964
	-29 554	-45 910

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	1
Arvode till styrelsen	-30 500	-32 000
Vicevärdsarvode	0	-4 460
Övriga arvoden	-2 250	-540
Övriga personalkostnader	0	-28
Revisionsarvode	-3 000	-2 200
Sociala avgifter	-10 714	-11 401
	-46 464	-50 628

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-133 131	-128 768
Markanläggningar	-13 483	-13 483
	-146 615	-142 251

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 805 317	6 050 192
Årets investering byggnader	0	755 125
Ingående anskaffningsvärde mark	2 250	2 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	134 834	134 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 942 401	6 942 401

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 361 112	-1 232 344
Årets avskrivningar byggnader	-133 131	-128 768
Ingående avskrivningar markanläggningar	-40 450	-26 967
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 483	-13 483
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 548 177	-1 401 562

Utgående redovisat värde

5 394 224 5 540 839

Redovisade värden byggnader	5 311 074	5 444 205
Redovisade värden mark	2 250	2 250
Redovisade värden markanläggningar	80 900	94 384

Fastighetsbeteckning: Kamraten 8 och 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1936	5 400 000	1 578 000	6 978 000	6 978 000
Lokaler		159 000	0	159 000	159 000
		5 559 000	1 578 000	7 137 000	7 137 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 800 000	4 800 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 800 000	4 800 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	462 250
Årets Investering	0	292 875
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-755 125
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 690	4 981
Övrig skattefordran	389	389
	8 079	5 370

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	3 895
Upplupna ränteintäkter	1 454	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 509	10 381
	11 963	14 276

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-10	168 000	0
			168 000	0

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	340 875	422 865
	340 875	422 865

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		4,00%	2026-02-10	366 670	8 888
Sparbanken Skåne AB		4,41%	2027-08-10	1 120 000	35 000
Stadshypotek AB		4,30%	2026-06-01	2 687 500	50 000
				4 174 170	93 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 080 282**

Nästa års amortering av långfristig skuld 93 888

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **93 888**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,30%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 375 552

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 704 730

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	96 432	81 036
Avsättning	12 491	16 655
Uttag	0	-1 259
	108 924	96 432

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	1 712	0
	1 712	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	24 037	5 768
Upplupna räntekostnader	2 444	6 326
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 404	76 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 817	21 500
	135 702	119 900

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lena Wadmark.....
Lukas Gullberg.....
Nellie Mårtensson.....
Rasmus Arvidsson.....
Tommy Krizsan

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

Sven-Arne Frohm
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kamraten i Hässleholm, org.nr. 737000-1427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kamraten i Hässleholm 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. Revisörernas 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 Kamraten i Hässleholm 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Frohm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LUKAS GULLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 02:10:01



TOMMY KRIZSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 11:04:44



NELLIE MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:25:14



LENA WADMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:21:18



RAZMUS ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:40:38



SVEN-ARNE FROHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:46:54



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 21:01:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SVEN-ARNE FROHM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:48:49



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 21:01:15



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.