



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stormen i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stormen i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1439 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormen 2	1982-01-01	1982

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
135	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 272
2	lokaler (hyresrätt)	300
106	garageplatser	0
Totalt 243 objekt		12 572

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 39 st 4 rok, 24 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Lundgren	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Gunnar Bengtsson	Ledamot
Lars Salomonsson	Ledamot
Thomas Hjörning	Ledamot
Camilla Lahger	Ledamot
Per Modigh	Suppleant
Elsa Strandberg	Suppleant

Anne Siivola är adjungerad HSB ledamot.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Lundgren, Lars Salomonsson, Thomas Hjörning och Per Modigh.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Lundgren, Gunn Svensson och Thomas Hjörning.

Revisorer har varit: Rolf Persson med Glenn Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bertil Nilsson (sammankallande), Bonde Martinsson och Gunn Svensson, valda vid föreningsstämman.

Anställda vicevärdar har varit Gunn Svensson och Mats Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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.

Solceller och elstöd

Föreningen har sparat 87 300 kWh med hjälp av solcellerna.

Föreningen har erhållit elstöd med 293 555 kr.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 14 juni 2023 av styrelsens husgrupp och underhållsplanerare från HSB

Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföra och vad kostnaden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts:

Hissen till Ängsvägen 16 har helrenoverats.
Garagegolvets sprickor har åtgärdats.
Brandvarnare har bytts ut i samtliga 135 lägenheter.
Beklädnad av ekstockarna som avskiljer körytan från rabatterna.
Större förändring/förnyelse av trädgården har genomförts.
Uthyrningslägenheten/gästrummet har delrenoverats och fått nya möbler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022: Fasadbelysning på föreningens gårdshus.
Stödmur mot grannhuset mot söder har beklänts med plåt.

2021: Installation av 16 laddboxar i garaget, Renovering av toaletter i källarplan, Utbyggnad av ställverket. Ombyggnad av takluckor. Byte av flexibel slang och utbyte av vissa spiskåpor. Byte av lås och beslag till entrédörrar. Byte till användarvänliga dörrstängare. Genomfört OVK.

2020: Installation av solceller, installerat kylanordning i ventilationsanläggningarna, monterat ljudabsorbenter i trapphusen, ommålning i trapphusen, monterat grind mot Lasarettsboulevarden, nya stamventiler i källarplan, monterat brandlarm i tvättstugorna, anordnat gemensamt bredband.

2019: Totalrenoverat tvättstugorna med nytt digitalt bokningssystem, installerat gemensamt el, förnyat lekplatsen, nytt avhärdningsfilter, renovering av oljeavskiljare, punktrenovering av asfalt på gården.

2018: Byte av ventilationsfläktarna i garaget samt installation av brandlarm. Genomfört OVK med godkänt resultat.

2017: Byte av samtliga fönster och balkong- altandörrar utom på gårdshuset. Totalrenovering av gårdshuset efter brandskada och byte av armaturer med ledlampor på gården och i miljörummet.

2013: Nya ventilationsanläggningar till Typ FTX.

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

Enligt underhållsplanen finns följande åtgärder med:
OVK-mätning. Byte porttelefon. Omläggning asfalt, betongplattor. Ny portautomatik till ytterdörrar. Taktvätt. Byte termostatventiler.
Styrelsen kommer att undersöka när i tid åtgärderna för omfogning av tegelfogar och fönsterbalkar ska utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	201	239	257	204	229
Skuldsättning, kr/kvm	3 304	3 679	3 725	3 766	3 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 384	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	6
Energikostnad, kr/kvm	153	126	114	112	99
Årsavgifter, kr/kvm	671	613	601	595	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	664	654	633	611
Nettoomsättning, tkr	8 658	8 212	8 012	7 930	7 640
Resultat efter finansiella poster, tkr	965	1 066	1 147	-102	1 061
Soliditet, %	26	23	22	20	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Historiska nyckeltal som inte har räknats om har saldo noll.

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	4 910 500	0	0	4 910 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 562 014	0	-60 682	3 501 332
S:a bundet eget kapital, kr	8 472 514	0	-60 682	8 411 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 504 701	1 065 900	60 682	6 631 283
Årets resultat, kr	1 065 900	-1 065 900	965 057	965 057
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 570 601	0	1 025 739	7 596 340
S:a eget kapital, kr	15 043 115	0	965 057	16 008 172

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 509 682 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	6 570 601
Årets resultat, kr	965 057
Reservation till underhållsfond, kr	-449 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	509 682
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 596 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 596 340

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	8 658 495	8 212 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	447 038	135 095
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 105 534	8 347 401
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 660 766	-3 964 607
Underhåll enligt plan	Not 5	-509 682	-536 678
Övriga externa kostnader	Not 6	-206 675	-216 865
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-450 655	-411 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 394 929	-1 408 451
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 222 707	-6 538 551
RÖRELSERESULTAT		1 882 827	1 808 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 615	16 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-939 385	-759 742
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-917 770	-742 951
ÅRETS RESULTAT		965 057	1 065 900

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 388 826	56 602 666
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	79 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 388 826	56 682 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		56 389 326	56 682 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		122	0
Kundfordringar		1 500	1 500
Avräkningskonto HSB		35 619	6 644
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 520	464 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	120 645	110 442
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		165 406	583 415
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 250 000	5 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 250 000	5 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		14 312	9 074
Bank	Not 15	2 901 078	1 799 380
<i>Summa kassa och bank</i>		2 915 390	1 808 454
Summa omsättningstillgångar		4 330 796	7 891 869
SUMMA TILLGÅNGAR		60 720 122	64 574 832

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 910 500	4 910 500
Fond för yttre underhåll		3 501 332	3 562 014
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 411 832	8 472 514
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 631 283	5 504 701
Årets resultat		965 057	1 065 900
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 596 340	6 570 601
Summa eget kapital		16 008 172	15 043 115
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	31 046 768	31 581 925
<i>Summa långfristiga skulder</i>		31 046 768	31 581 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 487 645	14 675 354
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 508 867	1 458 199
Leverantörsskulder		402 400	712 400
Aktuell skatteskuld	Not 18	24 745	19 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	12 037	12 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 229 487	1 071 145
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 665 182	17 949 792
Summa skulder		44 711 950	49 531 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 720 122	64 574 832

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 882 827	1 808 850
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 394 929	1 408 451
Övriga poster	-55 158	0
	<u>3 222 598</u>	<u>3 217 301</u>
Erhållen ränta	31 192	3 807
Erlagd ränta	-898 683	-795 365
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 355 107</u>	<u>2 425 744</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	437 407	-332 906
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-137 603	330 921
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 654 911</u>	<u>2 423 758</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 046 134	584 828
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 046 134</u>	<u>584 828</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 722 866	-577 131
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 722 866</u>	<u>-577 131</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 114 089	2 431 455
Likvida medel vid årets början	7 315 099	4 883 643
Likvida medel vid årets slut	<u>4 201 009</u>	<u>7 315 099</u>
	-3 114 089	2 431 455

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	39 214 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	7 677 480	7 526 808
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-89
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-23
Hysesintäkt lokaler	92 536	118 788
Hysesintäkt garage och bilplatser	568 557	541 197
Hysesintäkt övrigt	46 100	10 200
Konsumtionsavgift el	554 385	303 938
Avsatt till inre fond	-299 603	-299 603
Övriga intäkter i verksamheten	2 015	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 025	11 090
	8 658 495	8 212 306
I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och bredband i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	293 555	50 000
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	55 158	0
Övrigt	98 325	85 095
	447 038	135 095
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-726 702	-531 083
El	-871 761	-561 871
Uppvärmning	-662 514	-652 450
Vatten	-393 193	-364 846
Renhållning	-184 115	-180 182
Bevakningskostnader	-22 475	-20 215
TV, bredband, iptelefoni	-247 725	-245 053
Serviceavtal	-53 192	-53 111
Hissar serviceavtal & besiktning	-196 844	-186 869
Förvaltningskostnader	-781 221	-702 313
Försäkringar	-132 658	-163 583
Fastighetsskatt	-252 335	-242 885
Övriga driftskostnader	-136 031	-60 146
	-4 660 766	-3 964 607
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-15 837
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-13 171
Underhåll installationer	-380 000	-91 857
Underhåll mark och utemiljö	0	-345 275
Underhåll övrigt	-129 682	-70 538
	-509 682	-536 678

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 375	-13 575
Övriga förvaltningskostnader	-21 449	-79 875
Kostnader överlåtelse och panter	-39 798	-20 028
Föreningsverksamhet	-19 827	-30 088
Kontorsutrustning och -material	-8 232	-2 067
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-299	-4 271
Konsulter	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	-39 207	-20 704
Medlemsavgifter HSB	-41 500	-41 500
Stämman och styrelse	-11 988	-4 758
	-206 675	-216 865
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-259 860	-244 488
Vicevärdsarvode	-96 099	-87 912
Övriga arvoden	-38 400	-29 163
Övriga personalkostnader	-1 275	-1 403
Revisionsarvode	-3 550	-3 340
Sociala avgifter	-51 471	-45 644
	-450 655	-411 950
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 394 929	-1 408 451
	-1 394 929	-1 408 451

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 198 972	74 863 596
Årets investering byggnader	1 125 931	-664 625
Ingående anskaffningsvärde mark	3 046 994	3 046 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 371 897	77 245 966

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 643 299	-19 234 848
Årets försäljning, utrantering byggnad	55 158	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 394 929	-1 408 451
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 983 070	-20 643 299

Utgående redovisat värde

56 388 826

56 602 666

Redovisade värden byggnader

53 341 832

53 555 672

Redovisade värden mark

3 046 994

3 046 994

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Stormen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	120 000 000	46 000 000	166 000 000	166 000 000
Lokaler		3 270 000	512 000	3 782 000	3 782 000
		123 270 000	46 512 000	169 782 000	169 782 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	58 424 000	58 424 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 424 000	58 424 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	79 797	0
Årets Investering	1 046 134	79 797
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 125 931	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	79 797

Pågående nyanläggningar avsåg garagegolv.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 520	10 482
Övriga kortfristiga fordringar	0	454 347
	7 520	464 829

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	33 890	30 989
Förutbetalad kabel-TV och bredband	60 857	59 318
Upplupna ränteintäkter	3 792	13 369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 106	6 766
	120 645	110 442

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-01	500 000	4 750 000
Sparbanken Skåne Fonder			750 000	750 000
			1 250 000	5 500 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	2 901 078	1 799 380
	2 901 078	1 799 380

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,82%	2024-04-28	9 952 500	1 250 000
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2030-10-25	9 609 913	251 145
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	8 156 250	45 000
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2031-09-25	1 222 000	104 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2031-01-24	8 656 250	45 000
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2032-05-25	3 937 500	90 000
			41 534 413	1 785 145

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 046 768

Nästa års amortering av långfristig skuld 535 145
 Lån som ska konverteras inom ett år 9 952 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 487 645**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,35%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 140 580
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 608 688
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 458 199	1 419 475
Avsättning	299 603	299 603
Uttag	-248 935	-260 879
	1 508 867	1 458 199

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 745	19 719
	24 745	19 719

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdesskatt	4 293	0
Personalens källskatt	3 308	6 661
Arbetsgivaravgifter	1 125	2 267
Övriga kortfristiga skulder	3 311	4 047
	12 037	12 975
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	276 755	160 882
Upplupna räntekostnader	145 873	105 171
Upplupen revision	14 100	13 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	769 292	759 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 467	32 374
	1 229 487	1 071 145

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Lundgren

.....
Camilla Lahger

.....
Gunnar Bengtsson

.....
Lars Salomonsson

.....
Mats Johansson

.....
Thomas Hjörning

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

Rolf Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stormen i Kristianstad, org.nr. 716406-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormen 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. Risker 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 Stormen 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

Rolf Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:44:50



CAMILLA LAHGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:28:32



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:51:06



LARS SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:24:48



GUNNAR BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:20:09



THOMAS HJÖRRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:08:09



ROLF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:05:01



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:39:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROLF PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 17:54:11



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:39:19



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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.