



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bryggaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-1363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Kristianstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Verkmästaren 4	Kristianstads kommun	10 år	2023-10-01	1978

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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3560
22	garageplatser	0
Totalt 62 objekt		3560

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Grahn	Ordförande
Camilla Olsson	Ledamot
Marcin Wingralek	Ledamot
Fredrik Lundkvist	Ledamot
Erik Bergström	Ledamot
Robin Karlsson	Ledamot
Christer Austheim	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Grahn, Erik Bergström och Robin Karlsson.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Camilla Olsson, Maria Grahn, Fredrik Lundkvist, Erik Bergström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-14. På stämman deltog 20 medlemmar.

Extra föreningsstämma angående installation av laddstationer för elbilar hölls 2022-12-09, varvid 21 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att föreningen ska erbjuda laddmöjligheter för elbilar och med 14 röster mot 6 fick styrelsen mandat att besluta vilken laddlösning som blir bäst för föreningen och i vilken takt utbyggnaden ska ske.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-21.

Under året har samtliga trappor i fastigheten bytts ut till mer gångvänliga trappor.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Kommer att följas upp och åtgärdas under 2023

Enligt beslut 2021, togs under året ett lån på 2 miljoner kronor för att täcka kostnaderna för byte av trappor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddboxar för elbilar
2023	Renovering av kvartershusets fasad
2025	Byte till rostfria fönsterbalkar
2025	Omfogning av de tegelväggar som är mest utsatta för väder och vind
2026	Byte av tak och hängrännor
2026	Installation av solceller
2023	Uppföljning och åtgärder utifrån OVK 2022

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	222	219	216	226
Skuldsättning, kr/kvm	2 188	1 695	1 756	1 814	1 875
Räntekänslighet, %	4	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	55	45	44	45	41
Driftskostnad, kr/kvm	245	228	229	222	186
Årsavgifter, kr/kvm	554	540	527	519	507
Totala intäkter, kr/kvm	541	528	513	504	493
Nettoomsättning, tkr	1 925	1 874	1 828	1 796	1 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	335	175	-168	459
Soliditet, %	31	34	32	30	31

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	155 200	0	0	155 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	713 430	0	180 100	893 530
S:a bundet eget kapital, kr	868 630	0	180 100	1 048 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 396 846	334 761	-180 100	2 551 507
Årets resultat, kr	334 761	-334 761	245 507	245 507
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 731 607	0	65 407	2 797 014
S:a eget kapital, kr	3 600 237	0	245 507	3 845 744

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 900 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 731 607
Årets resultat, kr	245 507
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 797 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 797 014

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 924 682	1 873 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 212
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 924 682	1 878 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-870 949	-813 328
Underhåll enligt plan	Not 5	-24 900	-53 815
Övriga externa kostnader	Not 6	-86 389	-67 153
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-145 345	-131 463
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-460 701	-401 304
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 588 283	-1 467 063
RÖRELSERESULTAT		336 399	411 101
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 173	9 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 065	-85 725
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-90 892	-76 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		245 507	334 760
ÅRETS RESULTAT		245 507	334 761

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 891 720	7 446 589
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	101 419
Summa materiella anläggningstillgångar		8 891 720	7 548 008
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 892 220	7 548 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 045	692
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	53 366	53 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 459	10 033
Summa kortfristiga fordringar		71 870	64 569
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 800 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 800 000	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	814 472	713 927
Summa kassa och bank		814 472	713 927
Summa omsättningstillgångar		3 686 342	2 978 496
SUMMA TILLGÅNGAR		12 578 563	10 527 004

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 200	155 200
Fond för yttre underhåll		893 530	713 430
Summa bundet eget kapital		1 048 730	868 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 551 507	2 396 846
Årets resultat		245 507	334 761
Summa fritt eget kapital		2 797 014	2 731 607
Summa eget kapital		3 845 744	3 600 237
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 808 440	5 819 133
Summa långfristiga skulder		5 808 440	5 819 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 980 693	216 340
Medlemmarnas inre fond	Not 17	607 785	563 387
Leverantörsskulder		84 885	52 431
Aktuell skatteskuld	Not 18	3 443	4 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 843	5 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	245 730	265 317
Summa kortfristiga skulder		2 924 379	1 107 635
Summa skulder		8 732 819	6 926 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 578 563	10 527 004

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	336 399	411 101
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	460 701	401 304
	<u>797 100</u>	<u>812 406</u>
Erhållen ränta	11 240	9 145
Erlagd ränta	-104 103	-90 307
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>704 237</u>	<u>731 244</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15	-129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	48 429	99 001
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>752 651</u>	<u>830 116</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 804 413	-417 479
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 804 413</u>	<u>-417 479</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 753 660	-216 340
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 753 660</u>	<u>-216 340</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	701 898	196 296
Likvida medel vid årets början	2 914 619	2 718 323
Likvida medel vid årets slut	<u>3 616 517</u>	<u>2 914 619</u>
	701 898	196 296

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 869 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 971 744	1 923 552
Hysesintäkt garage och bilplatser	53 180	49 978
Avsatt till inre fond	-104 100	-104 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 858	4 522
	<u>1 924 682</u>	<u>1 873 952</u>
Övrigt	0	4 212
	<u>0</u>	<u>4 212</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 383	-51 776
El	-96 080	-66 763
Tomträttsavgäld	-83 216	-83 216
Vatten	-100 814	-94 013
Renhållning	-77 814	-76 605
Obligatoriska besiktningar	-40 250	0
Förvaltningskostnader	-316 321	-343 815
Försäkringar	-32 953	-31 345
Fastighetsskatt	-65 940	-62 260
Övriga driftskostnader	-5 178	-3 535
	<u>-870 949</u>	<u>-813 328</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-24 900	-31 321
Underhåll övrigt	0	-22 494
	<u>-24 900</u>	<u>-53 815</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 875	-9 950
Övriga förvaltningskostnader	-1 599	-4 584
Kostnader överlåtelse och panter	-5 180	-6 436
Föreningsverksamhet	-23 829	-19 877
Kontorsutrustning och -material	-577	-43
Konsulter	-13 725	0
Medlemsavgifter HSB	-13 000	-13 000
Stämma och styrelse	-17 603	-13 264
	<u>-86 389</u>	<u>-67 153</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 670	-66 000
Löner för anställda	0	-13 890
Vicevärdsarvode	-27 678	-7 144
Övriga arvoden	-8 678	-15 336
Övriga personalkostnader	0	-504
Revisionsarvode	-1 386	-1 320
Sociala avgifter	-33 933	-27 269
	<u>-145 345</u>	<u>-131 463</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-387 301	-327 904
Markanläggningar	-73 400	-73 400
	<u>-460 701</u>	<u>-401 304</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 374 564	12 058 504
Årets investering byggnader	1 905 832	316 060
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 071 775	1 071 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 352 171	13 446 339

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 733 441	-5 405 537
Årets avskrivningar byggnader	-387 301	-327 904
Ingående avskrivningar markanläggningar	-266 310	-192 910
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 400	-73 400
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 460 451	-5 999 750

Utgående redovisat värde**8 891 720** **7 446 589**

Redovisade värden byggnader

8 159 655

6 641 124

Redovisade värden markanläggningar

732 066

805 465

Fastighetsbeteckning:

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

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 881 000	7 881 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 881 000	7 881 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	101 419	0
Årets Investering	0	101 419
Omklassificering till Byggnader och mark	-101 419	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	101 419

Under året har projekt angående trappor aktiverats till ett belopp på 1 905 832 kr med en avskrivningstid på 15 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	53 366	53 844
	53 366	53 844

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		8 362	7 869
Upplupna ränteintäkter		8 097	2 164
		16 459	10 033

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-18	400 000	2 200 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-04-04	1 200 000	
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-04-18	600 000	
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-04-23	600 000	
			2 800 000	2 200 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne		814 472	713 927
		814 472	713 927

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	0,99%	2023-05-10	1 780 153	75 800
Stadshypotek AB	2,69%	2024-06-01	1 970 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	1,56%	2030-09-25	1 506 095	44 960
Swedbank Hypotek AB	1,23%	2026-06-17	2 532 885	95 580
			7 789 133	276 340

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 808 440**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 540
Lån som ska konverteras inom ett år 1 780 153
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 980 693**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 105 360
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 407 433

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		563 387	514 894
Avsättning		104 100	104 100
Uttag		-59 701	-55 607
		607 785	563 387

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		3 443	4 878
		3 443	4 878

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt		900	3 624
Arbetsgivaravgifter		943	1 658
		1 843	5 282

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 051	15 286
Upplupna räntekostnader	17 623	13 661
Upplupen revision	10 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	176 752	169 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 804	56 802
	245 730	265 317

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Olsson.....
Christer Austheim.....
Erik Bergström.....
Fredrik Lundkvist.....
Marcin Wingralek.....
Maria Grahn.....
Robin Karlsson

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

Peter Strunk
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bryggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 Bryggaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Strunk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Bryggaren i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA GRAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:08:07



ROBIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:00:38



CHRISTER AUSTHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 18:59:41



FREDRIK LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:00:32



ERIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 15:10:03



MARCIN WINGRALEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:13:16



CAMILLA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 20:37:41



PETER STRUNK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:31:05



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:46:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Bryggaren i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER STRUNK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:28:49



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:46:28



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.