



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fröknegården i Kristianstad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2116 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröknegården 1	1964-01-01	1964 och 1965
Fröknegården 3	1964-01-01	1964 och 1965

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lokaler (hyresrätt)	949
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 490
99	garageplatser	0
159	p-platser	0
Totalt 549 objekt		16 439

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 35 st 2 rok, 89 st 3 rok, 63 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Martinsson	Ordförande
Thomas Melander	Ledamot
Per Mårtensson	Ledamot
Pernilla Larsson	Ledamot
Daniel Valizadeh	Ledamot
Amir Zgalj	Suppleant
Heleludin Vafa	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Martinsson, Pernilla Larsson, Amir Zgalj.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Melander, Kjell Martinsson, Pernilla Larsson och Daniel Valizadeh.

Revisorer har varit: Teddy Bergström med Maria Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann-Sofie Olsson (sammankallande) samt Rotsitsa Nikolova, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-24.

Föreningens avtal med HSB Skåne omförhandlades under 2023. Det tekniska avtalet sades upp fr.o.m 2023-12-31 och man anlitade en ny vaktmästare.

Under året tog föreningen emot ett elstöd på ca 434 000 kr.

Ett nytt lån togs för att finansiera slutskedet av det projekt som färdigställdes sommaren 2023.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av bottenstammar och separering av spill- och dagvatten avslutades till semestern 2023.

Återställning av gräsytor och rabatter gjordes under sommaren och hösten samt avslutades med en gemensam planteringsdag 30/9.

Målning av källargångar fortsatte under 2023 och ca 80 % är klart.

Belysning källargångar är utbytt mot LED-armaturer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Byte av elmätare i samband med övergång till IMD
2017	Renovering lekplats Kommendantsvägen
2018	Renovering lekplats Näsbychaussén 73
2019-2022	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Ombyggnad av träningslokal till övernattningslokal
2022	Byte belysning källargångar Kommendantsvägen 12-16, Näsbychaussén 2-10 samt 61-65 till LED belysning med rörelsesensor
2023	Byte bottenstammar, spill- och dagvattenledningar
2023	Byte till LED-armaturer i källargångar

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

Fasadrenovering
Färdigställande målning av källarväggar i korridor och allmänna utrymmen
Byte av fönster och fönsterdörrar balkongsida
Lagning och putsning av betongtrappor och betongplattor
Byte tvättutrustning
Obligatorisk Ventilationskontroll
Målning av trapphus
Byte radiatorer och ledningsnät värmeledningar

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 277 och under året har det tillkommit 31 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 274.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	197	147	135	187
Skuldsättning, kr/kvm	4 071	3 546	2 779	1 653	551
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 327	3 764	2 950	1 754	585
Räntekänslighet, %	6	6	5	3	1
Energikostnad, kr/kvm	212	165	159	156	151
Årsavgifter, kr/kvm	763	659	634	592	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	96	100	100	97
Totala intäkter, kr/kvm	777	672	617	581	573
Nettoomsättning, tkr	12 322	10 862	10 093	9 551	9 411
Resultat efter finansiella poster, tkr	526	1 751	987	897	1 546
Soliditet, %	22	23	25	33	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 390 513	0	0	1 390 513
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 762 078	0	173 164	7 935 242
S:a bundet eget kapital, kr	9 152 591	0	173 164	9 325 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 949 966	1 751 261	-173 164	9 528 063
Årets resultat, kr	1 751 261	-1 751 261	525 776	525 776
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 701 227	0	352 612	10 053 839
S:a eget kapital, kr	18 853 818	0	525 776	19 379 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 617 000 kr samt ianspråktagande skett med 443 836 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	9 701 227
Årets resultat, kr	525 776
Reservation till underhållsfond, kr	-617 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	443 836
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 053 839

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 053 839

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	12 322 085	10 862 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	471 722	180 953
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 793 807	11 042 954
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 948 375	-6 251 464
Underhåll enligt plan	Not 5	-443 836	-246 019
Övriga externa kostnader	Not 6	-336 599	-248 504
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-615 713	-552 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 369 575	-1 237 752
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 714 097	-8 536 680
RÖRELSERESULTAT		2 079 709	2 506 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 426	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 557 359	-755 483
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 553 933	-755 014
ÅRETS RESULTAT		525 776	1 751 261

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	87 109 688	10 838 484
Inventarier och installationer	Not 10	106 333	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	65 400 154
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		87 216 021	76 238 638
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 216 521	76 239 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		36 545	2 209
Kundfordringar		0	6 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	153 693	184 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	175 936	191 403
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		366 174	384 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	297 000	297 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		297 000	297 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	2 114 286	5 678 565
<i>Summa kassa och bank</i>		2 114 286	5 678 565
Summa omsättningstillgångar		2 777 460	6 359 585
SUMMA TILLGÅNGAR		89 993 981	82 598 723

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 390 513	1 390 513
Fond för yttre underhåll		7 935 242	7 762 078
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 325 755	9 152 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 528 063	7 949 966
Årets resultat		525 776	1 751 261
<i>Summa fritt eget kapital</i>		10 053 839	9 701 227
Summa eget kapital		19 379 593	18 853 818
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	55 131 012	47 626 908
<i>Summa långfristiga skulder</i>		55 131 012	47 626 908
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 897 646	10 677 328
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 296 473	1 500 104
Leverantörsskulder		719 124	652 407
Aktuell skatteskuld	Not 19	20 418	12 895
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	26 875	39 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 522 839	3 236 036
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 483 375	16 117 997
Summa skulder		70 614 387	63 744 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 993 981	82 598 723

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 079 709	2 506 274
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 369 575	1 237 752
	4 449 284	3 744 027
Erhållen ränta	3 426	469
Erlagd ränta	-1 555 558	-780 974
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 897 151	2 963 522
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 846	-75 740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 856 741	-4 349 643
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 058 257	-1 461 861
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-13 236 958	-11 949 748
Investeringar i maskiner/inventarier	-110 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-13 346 958	-11 949 748
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 724 422	16 345 248
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	8 724 422	16 345 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 564 279	2 933 639
Likvida medel vid årets början	5 975 565	3 041 926
Likvida medel vid årets slut	2 411 285	5 975 565
	-3 564 279	2 933 639

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.

Beskattnings

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	5 741 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	11 225 455	10 201 857
Årsavgiftsbortfall bostäder	-13 817	-45 211
Hysesintäkt lokaler	104 167	88 135
Hysesintäkt garage och bilplatser	484 078	396 802
Hysesintäkt övrigt	2 676	567
Hysesrabatter	-300	0
Konsumtionsavgift el	608 635	421 189
Avsatt till inre fond	-141 048	-282 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 154	27 589
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 085	54 069
	12 322 085	10 862 001

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, fastighetsförsäkring, kabel-TV, bredband, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.
El debiteras enligt individuell mätning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	156 063
Övrigt	471 722	24 890
	471 722	180 953

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-488 610	-512 679
El	-1 292 840	-773 431
Uppvärmning	-1 696 524	-1 498 350
Vatten	-493 286	-433 980
Renhållning	-392 706	-411 633
Bevakningskostnader	0	-2 295
TV, bredband, iptelefoni	-413 140	-408 230
Serviceavtal	-25 695	-32 199
Förvaltningskostnader	-1 631 390	-1 694 223
Försäkringar	-135 656	-127 087
Fastighetsskatt	-370 438	-355 598
Övriga driftskostnader	-8 091	-1 760
	-6 948 375	-6 251 464

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-60 000
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-113 572	0
Underhåll installationer	-168 845	-161 206
Underhåll mark och utemiljö	-73 063	0
Underhåll övrigt	-88 356	-24 813
	-443 836	-246 019

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-23 625	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 720	-22 512
Kostnader överlåtelse och panter	-65 946	-69 509
Föreningsverksamhet	-26 014	0
Kontorsutrustning och -material	0	-5 494
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 789	-10 144
Konsulter	-19 401	-7 875
Förbrukningsinventarier	-97 820	-41 360
Medlemsavgifter HSB	-64 600	-64 600
Stämma och styrelse	-7 684	-4 509
	-336 599	-248 504

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-98 150	-106 400
Löner för anställda	-1 848	0
Vicevärdsarvode	-130 224	-125 113
Övriga arvoden	-245 329	-198 441
Revisionsarvode	-4 250	-4 250
Sociala avgifter	-135 912	-118 736
	-615 713	-552 940

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 191 453	-1 063 297
Markanläggningar	-174 455	-174 455
Installationer och inventarier	-3 667	0
	-2 369 575	-1 237 752

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 814 840	38 814 840
Årets investering byggnader	78 637 112	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 155 543	2 155 543
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 380 224	6 380 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 987 719	47 350 607

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-35 463 273	-34 399 976
Årets avskrivningar byggnader	-2 191 453	-1 063 297
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 048 851	-874 395
Årets avskrivningar markanläggningar	-174 455	-174 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 878 032	-36 512 124

Utgående redovisat värde**87 109 688** **10 838 484**

Redovisade värden byggnader

79 797 227

3 351 567

Redovisade värden mark

2 155 543

2 155 543

Redovisade värden markanläggningar

5 156 918

5 331 373

Fastighetsbeteckning: Fröknegården 1 och 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		131 000 000	46 000 000	177 000 000	177 000 000
Lokaler		1 586 000	1 771 000	3 357 000	3 357 000
		132 586 000	47 771 000	180 357 000	180 357 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

74 445 000

74 445 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**74 445 000****74 445 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar

110 000

0

Utgående anskaffningsvärden

110 000

0

Årets avskrivningar

-3 667

0

Utgående avskrivningar

-3 667

0

Utgående redovisat värde**106 333****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	65 400 154	53 450 407
Årets Investering	13 236 958	11 949 748
Omklassificering till Byggnader och mark	-78 637 112	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	65 400 154

Pågående nyanläggningar avser stambyte samt bottenavlopp som färdigställdes under 2023.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	153 693	151 351
Övriga kortfristiga fordringar	0	33 057
	153 693	184 408

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 936	191 403
	175 936	191 403

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Bostadsrätter i egen Brf	297 000	297 000
	297 000	297 000

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne	2 114 286	5 678 565
	2 114 286	5 678 565

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		3,33%	2032-04-16	9 650 000	200 000
SBAB Bank AB		4,45%	2026-03-17	9 800 000	200 000
SEB		4,85%	2024-11-28	9 601 750	193 000
Sparbanken Skåne AB		1,09%	2025-11-10	8 051 000	83 000
Sparbanken Skåne AB		1,16%	2026-02-10	2 388 140	59 704
Sparbanken Skåne AB		1,33%	2026-05-10	9 500 000	200 000
Sparbanken Skåne AB		3,79%	2027-05-10	7 081 000	146 000
Swedbank Hypotek AB		1,37%	2024-01-25	1 307 192	88 624
Swedbank Hypotek AB		1,46%	2030-04-25	9 650 000	100 000
				67 029 082	1 270 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **55 131 436**

Nästa års amortering av långfristig skuld 988 704
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 908 942
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 897 646**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,99%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 081 312
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 60 677 442
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 500 104	1 738 880
Avsättning	141 048	282 996
Uttag	-344 679	-521 772
	1 296 473	1 500 104
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	20 418	12 895
	20 418	12 895
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	89	0
Personalens källskatt	3 549	15 939
Arbetsgivaravgifter	3 718	13 450
Övriga kortfristiga skulder	19 519	9 838
	26 875	39 227
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme	383 209	321 000
Upplupna räntekostnader	46 861	45 060
Upplupen revision	23 000	22 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 046 839	1 051 544
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 931	1 796 432
	1 522 839	3 236 036

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel Valizadeh

.....
Kjell Martinsson

.....
Per Mårtensson

.....
Pernilla Larsson

.....
Thomas Melander

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

Teddy Bergström
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröknegården i Kristianstad, org.nr. 738200-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröknegården 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 Fröknegården 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

Teddy Bergström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL MARTINSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:27:34



THOMAS MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:00:14



DANIEL VALIZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:30:36



PER MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:52:20



PERNILLA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:01:25



TEDDY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:01:22



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:52:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TEDDY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:02:43



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:52:53



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.