



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-2445 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krukmakaren 1	1990-01-01	1989
Snickaren	1990-01-01	1989

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	220
78	garageplatser	0
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 156
Totalt 167 objekt		7 376

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st gruppboende, 36 st 2 rok, 51 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Adelsgård	Ordförande
Ivan Andersson	Ledamot
Thorsten Nilsson	Ledamot
Roland Johnsson	Ledamot
Ewa Runesdotter	Ledamot
Magnus Sjöberg	Ledamot
Kajsa Lind	Ledamot
Monica Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thorsten Nilsson, Roland Johnsson, Ewa Runesdotter och Monica Persson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorsten Nilsson, Roland Johnsson, Tommy Adelsgård och Kajsa Lind.

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

Valberedning har varit: Paul Andersen, sammankallande, Halina Gustavsson och Anne-Marie Fältman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-02. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-03-08 av ordförande, vice ordförande och sekreterare tillsammans med underhållsplanerare och förvaltare från HSB Skåne.

Övriga händelser

Deltagit i den årliga trygghetsvandring (HSB, Kommun & Polis)

Ordförande har deltagit i årets styrelsekonferens (HSB Skåne)

Under året har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Byt ut alla golvvärmeslingor i Carport (56 st) och Balkonggolv (14 st)

Våra fyra skyddsrum har genomgått ett större underhåll och alla förråd har flyttats ut.

24 st nya värmeförråd har byggts i befintliga cykelförråd.

Cyklarna har flyttat in i skyddsrummen.
Större tegelarbete med att byta ut eller foga om det tegel som är trasigt.
Vi har installerat 358 st (145 kWh) solpaneler på våra förrådstak.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2022	Installerat nya porttelefoner och ett taggsystem på dörrarna till entrér, sop- och återvinningsrum.
2022	Asfalterat innergården vid trappa 12 & 14, samt lagat några hål i körbanan.
2022	Installerat egna elmätare och övergått till en gemensamhetsel (IMD).
2022	Utfört underhållsspolning och rensning av alla våra avloppsledningar.
2022	Fällt och hamlat träd på (ödetomten), samt ansat och klippt våra häckar.
2021	Rensat tak och stuprännor samt grönfribehandlat en del av taken på bostadshusen.
2021	Byt ut ett 40-tal rostiga T-rör, som sitter i avloppsledning som går inne i köksväggen.
2021	Installerat belysning vid 7st entredörrar mot Långebrogatan, samt bytt ut belysning i förråd, återvinningsrum och cykelrum till LED-amaturer.
2021	Anlagt nya parkeringsplatser, asfalterat och skyltat om till 3 & 6 timmars.
2021	OVK besiktning är utfört på vår ventilation i lägenheterna och våra trapphus.
2021	Installation av 6 laddplatser i carportar 17-22.
2020	Byt ut en del murken panel på förråden, och målat om merparten av brädorna.
2019	Alla sju trapphusen målades om.

De närmaste 3 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Mellan 2024 och 2026 planerar styrelsen för följande åtgärder: Utbyte/åtgärder av hängrännor och stuprör på bostadshusen. Måla väggar och byta ut plastgolv i våra våtutrymmen. Underhållsspolning och rensning av alla våra avloppsledningar. Större tegelarbete med att byta ut eller foga om det tegel som är trasigt. Byte av lägenhetsdörrar och lås.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	393	399	485	451	496
Skuldsättning, kr/kvm	5 927	6 036	6 143	6 252	7 021
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 109	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	227	145	130	115	113
Årsavgifter, kr/kvm	952	952	952	952	952
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 043	988	1 003	1 012	984
Nettoomsättning, tkr	7 477	7 271	7 275	7 272	7 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 078	911	1 940	1 440	2 202
Soliditet, %	29	28	26	24	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	3 900 151	0	0	3 900 151
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 118 818	0	-17 749	8 101 069
S:a bundet eget kapital, kr	12 018 969	0	-17 749	12 001 220
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 619 729	910 639	17 749	5 548 117
Årets resultat, kr	910 639	-910 639	1 077 508	1 077 508
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 530 368	0	1 095 257	6 625 625
S:a eget kapital, kr	17 549 337	0	1 077 508	18 626 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 353 000 kr samt ianspråktagande skett med 370 749 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	5 530 368
Årets resultat, kr	1 077 508
Reservation till underhållsfond, kr	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	370 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 625 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 625 625

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	7 476 763	7 270 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 758	15 290
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 692 521	7 286 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 622 396	-3 399 530
Underhåll enligt plan	Not 5	-370 749	-417 819
Övriga externa kostnader	Not 6	-137 092	-92 953
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-341 271	-251 975
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 644 347	-1 611 881
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 115 855	-5 774 158
RÖRELSERESULTAT		1 576 666	1 512 015
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		119 133	23 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-618 291	-624 837
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-499 158	-601 376
ÅRETS RESULTAT		1 077 508	910 639

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	56 784 356	56 598 112
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 288 705	345 133
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>58 073 060</u>	<u>56 943 245</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 073 560</u>	<u>56 943 745</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 640	10 165
Avräkningskonto HSB		98 455	26 185
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	269 733	70 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 215	53 568
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>437 043</u>	<u>160 492</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	5 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 500 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	2 587 585	1 446 300
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 587 585</u>	<u>1 446 300</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 524 628</u>	<u>6 606 792</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 598 189</u>	<u>63 550 537</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 900 151	3 900 151
Fond för yttre underhåll		8 101 069	8 118 818
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 001 220	12 018 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 548 117	4 619 729
Årets resultat		1 077 508	910 639
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 625 625	5 530 368
Summa eget kapital		18 626 846	17 549 338
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	42 912 033	43 712 033
<i>Summa långfristiga skulder</i>		42 912 033	43 712 033
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	45 845	50 911
Leverantörsskulder		285 328	616 474
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 616	5 456
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 539	15 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	911 982	800 457
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 059 310	2 289 166
Summa skulder		44 971 343	46 001 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 598 189	63 550 537

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 576 666	1 512 015
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 644 347	1 611 881
	<u>3 221 013</u>	<u>3 123 895</u>
Erhållen ränta	115 298	21 426
Erlagd ränta	-619 721	-626 267
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 716 590</u>	<u>2 519 055</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-200 446	-52 432
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-228 427	117 402
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 287 718</u>	<u>2 584 025</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 774 162	-920 066
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 774 162</u>	<u>-920 066</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 286 445	863 959
Likvida medel vid årets början	6 472 485	5 608 526
Likvida medel vid årets slut	<u>5 186 040</u>	<u>6 472 485</u>
	-1 286 445	863 959

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 - 100 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	42 282 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	6 814 410	6 814 572
Hysesintäkt lokaler	259 080	265 992
Hysesintäkt garage och bilplatser	137 940	148 770
Konsumtionsavgift el	217 957	4 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 818	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 230	6 991
Övriga fakturerade kostnader	27 328	30 358
	7 476 763	7 270 883
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	192 003	0
Övrigt	23 755	15 290
	215 758	15 290
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-258 902	-766 170
El	-1 108 393	-528 220
Uppvärmning	-374 248	-354 319
Vatten	-190 646	-187 483
Renhållning	-184 519	-188 847
Bevakningskostnader	-32 087	-20 708
TV, bredband, iptelefoni	-184 133	-180 302
Obligatoriska besiktningar	-31 683	0
Serviceavtal	-31 740	-34 283
Hissar serviceavtal & besiktning	-83 466	-83 026
Förvaltningskostnader	-834 613	-822 128
Försäkringar	-70 722	-66 085
Fastighetsskatt	-169 422	-163 262
Övriga driftskostnader	-67 821	-4 697
	-3 622 396	-3 399 530
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-20 075
Underhåll installationer	0	-53 750
Underhåll huskropp utvändigt	-274 914	0
Underhåll tak	-67 354	0
Underhåll mark och utemiljö	-28 481	-343 994
	-370 749	-417 819
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 400	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-8 081	-416
Kostnader överlåtelse och panter	-21 226	-8 577
Föreningsverksamhet	-5 994	-22 485
Kontorsutrustning och -material	-573	-225
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 582	-4 078
Konsulter	-12 713	0
Förbrukningsinventarier	-6 085	-6 938
Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
Stämma och styrelse	-39 039	-11 760
	-137 092	-92 953

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-102 299	-69 400
Löner för anställda	-32 025	-19 800
Övriga arvoden	-168 555	-136 132
Övriga personalkostnader	-2 400	-2 535
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-34 992	-23 108
	-341 271	-251 975
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 644 347	-1 611 881
	-1 644 347	-1 611 881

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 990 227	70 415 294
Årets investering byggnader	1 830 591	574 933
Ingående anskaffningsvärde mark	3 149 983	3 149 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 970 801	74 140 210

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 542 098	-15 930 217
Årets avskrivningar byggnader	-1 644 347	-1 611 881
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 186 445	-17 542 098

Utgående redovisat värde

56 784 356 **56 598 112**

Redovisade värden byggnader

53 634 373 53 448 129

Redovisade värden mark

3 149 983 3 149 983

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Krukmakaren 1 och Snickaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	68 000 000	12 000 000	80 000 000	80 000 000
Lokaler		1 831 000	1 128 000	2 959 000	2 959 000
		69 831 000	13 128 000	82 959 000	82 959 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 **2022-12-31**

Fastighetsinteckning	52 750 000	52 750 000
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter **52 750 000** **52 750 000**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	345 133	0
Årets Investering	943 571	345 133
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 288 705	345 133

Pågående nyanläggning avser skyddsrum och värmekabel carport.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 172	8 711
Övriga kortfristiga fordringar	260 561	61 863
	269 733	70 574

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	17 985	16 765
Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 789	23 090
Upplupna ränteintäkter	9 314	5 479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 127	8 233
	64 215	53 568

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-14	500 000	2 000 000
Placering HSB 6 mån	3,80%	2024-03-19	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 12 mån	3,90%	2024-04-26	1 000 000	0
Placering Handelsbanken			0	2 000 000
			2 500 000	5 000 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	2 587 585	1 446 300
	2 587 585	1 446 300

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,42%	2031-03-01	24 900 000	300 000
SBAB Bank AB	1,29%	2030-05-09	9 306 309	500 000
SBAB Bank AB	1,39%	2030-02-14	9 505 724	0
			43 712 033	800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **42 912 033**

Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	800 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	39 712 033
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	50 911	64 474
Uttag	-5 066	-13 563
	45 845	50 911

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 616	5 456
	11 616	5 456

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	780	7 484
Arbetsgivaravgifter	264	1 650
Övriga kortfristiga skulder	3 495	6 734
	4 539	15 868
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	192 266	131 459
Upplupna räntekostnader	71 496	72 926
Upplupen revision	11 300	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	630 332	583 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 588	1 313
	911 982	800 457

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ewa Runesdotter

.....
Ivan Andersson

.....
Kajsa Lind

.....
Magnus Sjöberg

.....
Roland Johnsson

.....
Thorsten Nilsson

.....
Tommy Adelsgård

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

Benny Ringström
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad, org.nr. 716406-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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. 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 Krukmakaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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

Benny Ringström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOMMY ADELSGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:24:51



ROLAND JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:39:01



IVAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:07:51



THORSTEN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:35:31



KAJSA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:55:51



MAGNUS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:25:39



EWA RUNESDOTTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:36:32



BENNY RINGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:12:10



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:36:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BENNY RINGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:13:37



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:36:17



HSB – där möjligheterna bor

1. HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

2. HSB BRF Krukmakaren arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen, ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

3. HSB BRF Krukmakaren har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

4. Ekonomisk hållbarhet

- Handlar upp gemensam el.
- Underhålls- och investeringsplan på 60 år, som uppdateras årligen.

5. Social hållbarhet

- Gemensamt årligt evenemang ”Medlemsmöte”.
- Köper bosociala tjänster av HSB

6. Ekologisk hållbarhet

- Solpaneler (145 kWh)
- LED-belysning i alla gemensamma utrymmen.
- Källsorterar.

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.