



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kornetten i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kornetten i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2264 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornetten 1	1942-01-01	1942
Trumpeten 1	1942-01-01	1942 och 1943
Trumpeten 2	1942-01-01	1942

#### Totalt 3 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 <sup>2</sup>
14	lokaler (hyresrätt)	152
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 470
18	p-platser	0
<b>Totalt 122 objekt</b>		<b>4 622</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 72 st 2 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Max Brodén	Ordförande
Johnny Andersson	Ledamot
Bengt Welander	Ledamot
Tony Tieu	Ledamot
Joel Asfedai Larsson	Ledamot
Lucas Stedt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Tieu, Joel Asfedai Larsson och Lucas Stedt.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johnny Andersson, Bengt Welander och Max Brodén.

Revisorer har varit: Ulf Peter Honoré med Michael Carlqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Michael Carlqvist, sammankallande, och Lill Hertrich, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-11-11.

Likvida medel har placerats med 1 100 000 kr hos HSB med bunden inlåning. Se not Kortfristiga placeringar för aktuella inlåningsräntor.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000	Byte av stammar.
2005	Byte av fönster.
2009	Fasadrenovering med nya markiser.
2013	Renovering av tvättstuga i hus 19.
2017	Renovering av trapphusen med byte av dörrar.
2019	Fasadrenovering och renovering av tvättstuga i hus 15.
2023	Säkring av fästen för balkonger.
2023	Trädgårdsunderhåll med beskärning av träd och buskar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ombyggnad av undercentral samt diverse värmeåtgärder.

Under år 2024 kommer styrelsen att utreda när i tid föreningen ska utföra vissa underhållsåtgärder. Detta gäller t.ex. spillvattenledningar, dränering, med mera.

Investeringarna ska finansieras med egna medel samt lån.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	239	264	275	406
Skuldsättning, kr/kvm	840	903	966	1 024	1 577
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	868	934	999	1 059	1 631
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	173	155	153	124	125
Årsavgifter, kr/kvm	742	727	727	719	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	704	682	688	679	669
Nettoomsättning, tkr	3 223	3 154	3 156	3 129	3 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	464	676	678	-331
Soliditet, %	59	58	55	52	41

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, detta är till följd av de stora kostnadsökningarna (inflationen) samt utfört planerat underhåll. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	137 810	0	0	137 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 997 958	0	-385 838	2 612 120
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 135 768</b>	<b>0</b>	<b>-385 838</b>	<b>2 749 930</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 141 291	464 323	385 838	4 991 452
Årets resultat, kr	464 323	-464 323	-15 068	-15 068
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 605 614</b>	<b>0</b>	<b>370 770</b>	<b>4 976 384</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 741 382</b>	<b>0</b>	<b>-15 068</b>	<b>7 726 314</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 000 kr samt ianspråktagande skett med 571 838 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	4 605 614
Årets resultat, kr	-15 068
Reservation till underhållsfond, kr	-186 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	571 838
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 976 384</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 976 384</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 222 513	3 153 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 963	200
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 253 476</b>	<b>3 153 811</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 937 173	-1 725 922
Underhåll enligt plan	Not 5	-571 838	-133 680
Övriga externa kostnader	Not 6	-101 937	-99 785
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-160 016	-166 884
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-514 889	-506 398
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 285 852</b>	<b>-2 632 669</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-32 377</b>	<b>521 142</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		85 119	4 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 811	-60 915
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>17 309</b>	<b>-56 819</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-15 068</b>	<b>464 323</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 044 853	9 559 743
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 044 853</b>	<b>9 559 743</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 045 353</b>	<b>9 560 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	0
Avräkningskonto HSB		68 751	227
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 325	19 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 247	25 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 384</b>	<b>45 353</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 100 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 100 000</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		500	500
Bank	Not 15	795 751	1 727 829
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>796 251</b>	<b>1 728 329</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 026 634</b>	<b>3 773 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 071 988</b>	<b>13 333 925</b>



**BALANSRÄKNING**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	137 810	137 810
Fond för yttre underhåll	2 612 120	2 997 958
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 749 930</b>	<b>3 135 768</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 991 452	4 141 291
Årets resultat	-15 068	464 323
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 976 384</b>	<b>4 605 614</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 726 314</b>	<b>7 741 382</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 767 600	3 880 244
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>767 600</b>	<b>3 880 244</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 112 644	293 200
Medlemmarnas inre fond	Not 17 866 334	798 160
Leverantörsskulder	205 169	235 217
Aktuell skatteskuld	Not 18 11 588	14 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 2 275	8 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 380 065	362 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 578 074</b>	<b>1 712 299</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 345 674</b>	<b>5 592 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 071 988</b>	<b>13 333 925</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-32 377	521 142
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	514 889	506 398
	<u>482 513</u>	<u>1 027 540</u>
Erhållen ränta	69 034	640
Erlagd ränta	-68 025	-60 832
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>483 522</u>	<u>967 348</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-422	-4 118
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	46 545	15 708
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>529 645</u>	<u>978 938</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-61 804
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-61 804</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-293 200	-293 200
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-293 200</u>	<u>-293 200</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>236 445</b>	<b>623 934</b>
Likvida medel vid årets början	3 728 557	3 104 622
Likvida medel vid årets slut	<u>3 965 002</u>	<u>3 728 557</u>
	<b>236 445</b>	<b>623 934</b>

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: 15 - 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 0 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 315 444	3 250 572
Årsavgiftsbortfall bostäder	-18	0
Hysesintäkt lokaler	1 920	1 920
Hysesintäkt garage och bilplatser	14 160	12 930
Avsatt till inre fond	-131 101	-131 101
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 108	19 290
	<b>3 222 513</b>	<b>3 153 611</b>

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten, renhållning och tv i årsavgiften.

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	30 963	0
Övrigt	0	200
	<b>30 963</b>	<b>200</b>

<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-101 898	-104 062
El	-121 311	-78 822
Uppvärmning	-444 596	-413 870
Vatten	-234 674	-222 854
Renhållning	-120 097	-129 146
Bevakningskostnader	-1 785	-2 295
TV, bredband, iptelefoni	-47 911	-46 744
Förvaltningskostnader	-669 383	-548 274
Försäkringar	-45 437	-42 441
Fastighetsskatt	-142 410	-136 920
Övriga driftskostnader	-7 673	-495
	<b>-1 937 173</b>	<b>-1 725 922</b>

<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-78 380
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 613	-55 300
Underhåll installationer	-83 125	0
Underhåll balkonger	-338 600	0
Underhåll övrigt	-137 500	0
	<b>-571 838</b>	<b>-133 680</b>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 275	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-13 547	-6 453
Kostnader överlåtelse och panter	-33 295	-26 468
Föreningsverksamhet	-375	-6 125
Kontorsutrustning och -material	-716	-3 165
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 729	-3 600
Konsulter	-9 000	-14 513
Medlemsavgifter HSB	-28 000	-28 000
Stämma och styrelse	0	-388
	<b>-101 937</b>	<b>-99 785</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 600	-77 700
Vicevärdsarvode	-49 716	-47 796
Övriga arvoden	-5 735	-5 377
Övriga personalkostnader	-9 252	-9 252
Revisionsarvode	-3 100	-3 100
Sociala avgifter	-23 613	-23 659
	<b>-160 016</b>	<b>-166 884</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-514 889	-506 398
	<b>-514 889</b>	<b>-506 398</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2049

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 143 139	22 463 810
Årets investering byggnader	0	679 329
Ingående anskaffningsvärde mark	27 398	27 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 170 537</b>	<b>23 170 537</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-13 610 794	-13 104 397
Årets avskrivningar byggnader	-514 889	-506 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 125 684</b>	<b>-13 610 794</b>

**Utgående redovisat värde**

9 044 853 9 559 743

Redovisade värden byggnader	9 017 455	9 532 345
Redovisade värden mark	27 398	27 398

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Kornetten 1, Trumpeten 1 och Trumpeten 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1942	34 000 000	13 400 000	47 400 000	47 400 000
Lokaler		21 000	0	21 000	21 000
		<b>34 021 000</b>	<b>13 400 000</b>	<b>47 421 000</b>	<b>47 421 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	33 186 000	33 186 000
varav i eget förvar	-4 938 000	-4 938 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 248 000</b>	<b>28 248 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	617 525
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-617 525
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Föregående års pågående nyanläggningar avsåg åtgärder efter OVK.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	18 325	19 127
	<b>18 325</b>	<b>19 127</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	11 572	10 721
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 134	11 821
Upplupna ränteintäkter	19 541	3 456
	<b>43 247</b>	<b>25 999</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,10%	2024-01-10	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-12	600 000	
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-18	500 000	
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-05-25	1 000 000	
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-06-16	500 000	
Placering HSB 6 mån				1 500 000
			<b>3 100 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne		795 751	1 727 829
		<b>795 751</b>	<b>1 727 829</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,10%	2024-06-28	1 392 052	147 600
Stadshypotek AB	1,10%	2024-10-30	1 674 992	100 000
Stadshypotek AB	3,08%	2025-06-01	813 200	45 600
			<b>3 880 244</b>	<b>293 200</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 767 600

Nästa års amortering av långfristig skuld 45 600

Lån som ska konverteras inom ett år 3 067 044

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 112 644**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,51%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 172 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 414 244

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	798 160	812 233
Avsättning	131 101	131 101
Uttag	-62 928	-145 174
	<b>866 334</b>	<b>798 160</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 588	14 134
	<b>11 588</b>	<b>14 134</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 774	1 996
Arbetsgivaravgifter	501	767
Övriga kortfristiga skulder	0	5 885
	<b>2 275</b>	<b>8 648</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 631	69 231
Upplupna räntekostnader	3 638	3 852
Upplupen revision	11 300	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	287 327	278 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 169	0
	<b>380 065</b>	<b>362 939</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bengt Welander

.....  
Joel Asfedai Larsson

.....  
Johnny Andersson

.....  
Max Brodén

.....  
Tony Tieu

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

Ulf Peter Honoré  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kornetten i Kristianstad, org.nr. 738200-2264

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kornetten 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 Kornetten 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.

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Peter Honoré  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MAX BRODÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:38:27



**TONY TIEU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:52:30



**JOEL ASFEDAI LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:28:00



**BENGT WELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 19:22:38



**JOHNNY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:24:31



**ULF PETER HONORÉ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:39:11



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:25:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ULF PETER HONORÉ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:41:18



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:24:55



# 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.