



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lammet i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lammet i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2124 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 2	1959-01-01	1958 och 1959

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	184
9	lokaler (hyresrätt)	52
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 230
12	garageplatser	0
61	p-platser	0
<b>Totalt 167 objekt</b>		<b>5 466</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Engå	Ordförande
Larry Wigerhäll	Ledamot
Ulrika Svensson	Ledamot
Ing-Marie Persson	Ledamot
John Lindén Engå	Ledamot
Mattias Lindén	Ledamot
Johan Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Engå, John Lindén Engå, Larry Wigerhäll och Johan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulrika Svensson, Ing-Marie Persson, Linda Engå och Karl Nilsson (extern).

Revisorer har varit: Gunilla Grahn Randau vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marcus Salomonsson, sammankallande, och Karl-Anders Nilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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 2023-04-04.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Tvätt av skärmtak ovanför trapphusentré, garageportar och källarnedgångar. Relining av köksstammar. Återställning och underhåll av skyddsrummen. Byte av tegelbalkar ovanför och under fönster. Lekplatsbesiktning. Kontrollering av måsbon. Byte av cirkulationspump för värme.

2022 Besiktning av skyddsrum. Kontrollerat vindarna gällande öppna avloppsrör samt kontrollerat om där finns råttaktivitet. 2021 - 2022 Byte av samlingsledningar. Förbättringar av utemiljön, såsom asfaltering, stensättning längs husen, nyanlagda gräsmattor samt rabatter, ditsättning av nya cykelställ och papperskorgar. Filmningar av köksstammar.

2020 Installerat styrning av värmesystem.  
 2018 Byte av vattenavhärningsfilter.  
 2017 Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.  
 2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade. IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.  
 2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastlaskasset). Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.  
 2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.  
 2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.  
 2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.  
 2010 Styrutrustning.  
 2006 Byte av lägenhetsdörrar.  
 2005 Nytt tak (garanti).  
 2004 Inkoppling av fjärrvärme.  
 2003 Stambyte.

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

Laddstolpar för elbilar. Byte av vipportar. Ev. taktvätt och installation av solceller. Ev. digitalt bokningssystem till tvättstugor.

Under år 2024 kommer styrelsen att utreda om det är fördelaktigt och kostnadsbesparande för föreningen att tidigarelägga vissa underhållsåtgärder. Detta gäller t.ex. åtgärder för balkongplattor, fasader, elstammar, fönster och fönsterdörrar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 11 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	190	224	217	194
Skuldsättning, kr/kvm	1 708	1 759	342	373	405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 725	1 776	345	377	409
Räntekänslighet, %	3	3	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	201	159	150	137	152
Årsavgifter, kr/kvm	679	624	612	600	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	692	637	630	614	602
Nettoomsättning, tkr	3 638	3 479	3 437	3 355	3 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	378	-119	852	555	615
Soliditet, %	43	41	68	67	65

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	151 140	0	0	151 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 933 940	0	87 286	3 021 226
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 085 080</b>	<b>0</b>	<b>87 286</b>	<b>3 172 366</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 930 152	-118 732	-87 286	4 724 134
Årets resultat, kr	-118 732	118 732	377 939	377 939
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 811 420</b>	<b>0</b>	<b>290 653</b>	<b>5 102 073</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 896 500</b>	<b>0</b>	<b>377 939</b>	<b>8 274 439</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 714 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	4 811 420
Årets resultat, kr	377 939
Reservation till underhållsfond, kr	-203 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 714
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 102 073</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>5 102 073</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 638 231	3 478 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 684	4 545
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 779 915</b>	<b>3 483 131</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 303 493	-1 940 149
Underhåll enligt plan	Not 5	-115 714	-32 273
Övriga externa kostnader	Not 6	-94 668	-91 863
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-320 918	-271 445
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-486 473	-432 231
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-694 674
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 321 266</b>	<b>-3 462 636</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>458 649</b>	<b>20 496</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		123 118	32 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 828	-171 967
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-80 710</b>	<b>-139 228</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>377 939</b>	<b>-118 732</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 711 987	10 839 580
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 711 987</u>	<u>10 839 580</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>13 712 487</b></u>	<u><b>10 840 080</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		223	407
Kundfordringar		2 000	1 000
Avräkningskonto HSB		55 739	212 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	247 579	52 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	87 864	81 667
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>393 405</u>	<u>347 711</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 300 000	4 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	832 618	3 595 383
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>832 618</u>	<u>3 595 383</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>5 526 023</b></u>	<u><b>8 243 094</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>19 238 509</b></u>	<u><b>19 083 174</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	151 140	151 140
Fond för yttre underhåll	3 021 226	2 933 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 172 366</b>	<b>3 085 080</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 724 134	4 930 152
Årets resultat	377 939	-118 732
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 102 073</b>	<b>4 811 420</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 274 440</b>	<b>7 896 500</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 9 058 086	9 336 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 058 086</b>	<b>9 336 870</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	278 784	278 784
Medlemmarnas inre fond	Not 17 906 190	857 753
Leverantörsskulder	253 270	250 896
Aktuell skatteskuld	Not 18 9 223	12 167
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 2 676	8 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 455 841	441 651
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 905 984</b>	<b>1 849 803</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>10 964 070</b>	<b>11 186 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 238 509</b>	<b>19 083 174</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	458 649	20 496
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	486 473	432 231
Övriga poster	0	694 674
	<u>945 122</u>	<u>1 147 401</u>
Erhållen ränta	112 461	28 746
Erlagd ränta	-203 828	-171 967
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>853 755</u>	<u>1 004 180</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 324	774
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	56 181	-384 985
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>718 612</u>	<u>619 969</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 358 880	-7 192 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-3 358 880</u>	<u>-7 192 000</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-278 784	7 747 466
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-278 784</u>	<u>7 747 466</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 919 052</b>	<b>1 175 435</b>
Likvida medel vid årets början	8 107 409	6 931 973
Likvida medel vid årets slut	5 188 357	8 107 409
	<u>-2 919 052</u>	<u>1 175 435</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 453 780	3 320 856
Årsavgifter lokaler	61 404	59 040
Årsavgiftsbortfall bostäder	-104	0
Hysesintäkt lokaler	13 236	15 126
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 528	84 778
Hysesintäkt övrigt	330	1 380
Konsumtionsavgift el	159 576	122 934
Avsatt till inre fond	-158 196	-158 196
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	10 472
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 049	22 196
	<b>3 638 231</b>	<b>3 478 586</b>
<p>I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår el, uppvärmning, vatten, renhållning och tv i årsavgiften.</p>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	140 434	0
Övrigt	1 250	4 545
	<b>141 684</b>	<b>4 545</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-77 746	-28 874
El	-487 004	-299 761
Uppvärmning	-468 891	-436 316
Vatten	-140 489	-132 912
Renhållning	-102 386	-103 831
TV, bredband, iptelefoni	-53 859	-54 641
Serviceavtal	0	-12 500
Förvaltningskostnader	-753 615	-662 317
Försäkringar	-47 083	-43 711
Fastighetsskatt	-139 106	-133 226
Övriga driftskostnader	-33 314	-32 061
	<b>-2 303 493</b>	<b>-1 940 149</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-2 276	-398
Underhåll övrigt	-113 438	-31 875
	<b>-115 714</b>	<b>-32 273</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 900	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-9 828	-7 905
Kostnader överlåtelse och panter	-28 316	-32 459
Kontorsutrustning och -material	-1 899	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 134	-4 937
Förbrukningsinventarier	-180	0
Medlemsavgifter HSB	-26 500	-26 500
Stämma och styrelse	-10 911	-8 987
	<b>-94 668</b>	<b>-91 863</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-176 000	-141 000
Vicevärdsarvode	-69 996	-69 996
Övriga arvoden	-10 400	-8 400
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-60 522	-48 049
	<u>-320 918</u>	<u>-271 445</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-486 473	-432 231
	<u>-486 473</u>	<u>-432 231</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-694 674
	<u>0</u>	<u>-694 674</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 671 573	15 188 857
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-4 369 785
Årets investering byggnader	3 358 880	8 852 500
Ingående anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 150 353</b>	<b>19 791 473</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 951 893	-12 194 772
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	3 675 110
Årets avskrivningar byggnader	-486 473	-432 231
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 438 366</b>	<b>-8 951 893</b>

**Utgående redovisat värde**

13 711 987 10 839 580

Redovisade värden byggnader

13 592 087 10 719 680

Redovisade värden mark

119 900 119 900

**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Lammet 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1959	42 000 000	15 600 000	57 600 000	57 600 000
Lokaler		244 000	319 000	563 000	563 000
		<b>42 244 000</b>	<b>15 919 000</b>	<b>58 163 000</b>	<b>58 163 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	9 869 000	9 869 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 869 000</b>	<b>9 869 000</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500	500
<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

247 579	52 611
<b>247 579</b>	<b>52 611</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	52 252	47 083
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 971	11 645
Upplupna ränteintäkter	17 832	7 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 809	15 764
	<b>87 864</b>	<b>81 667</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-02	500 000	4 300 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-16	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-25	700 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-02	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-09	2 500 000	0
			<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne	832 618	3 595 383
	<b>832 618</b>	<b>3 595 383</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-30	1 520 620	173 784
Stadshypotek AB	2,08%	2027-03-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,34%	2030-03-01	2 456 250	25 000
Stadshypotek AB	2,46%	2032-03-01	2 860 000	80 000
			<b>9 336 870</b>	<b>278 784</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 058 086**

Nästa års amortering av långfristig skuld 278 784

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **278 784**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,10%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 115 136

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 942 950

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	857 753	784 705
Avsättning	158 196	158 196
Uttag	-109 759	-85 148
	<b>906 190</b>	<b>857 753</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	9 223	12 167
	<b>9 223</b>	<b>12 167</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 959	1 959
Arbetsgivaravgifter	667	667
Övriga kortfristiga skulder	50	5 926
	<b>2 676</b>	<b>8 552</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 737	98 373
Upplupen revision	11 300	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	317 290	323 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 514	9 279
	<b>455 841</b>	<b>441 651</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ing-Marie Persson

.....  
John Lindén Engå

.....  
Larry Wigerhäll

.....  
Linda Engå

.....  
Mattias Lindén

.....  
Ulrika Svensson

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

Gunilla Randau  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lammet i Kristianstad, org.nr. 738200-2124

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lammet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lammet 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Gunilla Randau  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**LINDA ENGÅ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:05:05



**MATTIAS LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:41:15



**LARRY WIGERHÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:47:11



**ING-MARIE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:32:13



**JOHN LINDÉN ENGÅ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:00:01



**ULRIKA SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 20:39:29



**GUNILLA GRAHN RANDAU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:40:27



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:14:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GUNILLA GRAHN RANDAU**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 16:41:18



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:14:41



# 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.