



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Manilla i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Manilla i Kristianstad med säte i Kristianstad org.nr. 738200-2249 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Manilla 1	1951-01-01	1951

#### 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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	20
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 672
<b>Totalt 50 objekt</b>		<b>3 692</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Olsson	Ordförande
Christina Öien	Ledamot
Ulla Hilmersson	Ledamot
Fredrik Persson	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Joel Andersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson, Christina Öien och Ulla Hilmersson. Sofia Redfors avgick från styrelsen pga flytt 2023-10-31.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Öien, Anders Olsson och Magnus Andersson.

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

Valberedning har varit: Bengt Hilmersson (sammankallande) och Kristoffer Nilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-04-24.

Föreningen har fortsatt miljöarbetet och bytt till lågenergilampor i genomsamma utrymme, samt automatisk tändning och släckning av belysning i flertalet utrymme i fastigheten.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 Avluftare och cirkulationspump till varmvatten för fastigheten har bytts ut under 2023.

2022 har föreningen bytt ut alla lägenhetsdörrar

2020 Bytt alla fönsterbläck, belysning utomhus och i bersån, installerat avkalkare för ökad vattenkapacitet.

2019 Elsäkrat hela fastigheten, bytt vissa stuprör mot dagvattenledningen och bytt till lågenergilampor.

2018 Målning av källarnedgångar, källargolv, trappor, trappräcken, Tvättning och renovering av balkonger. Omläggning av dagvattenledningar. Branskyddsåtgärder enligt brandskyddskontroll.

2017 Asfaltering av gångytor. Nya ståldörrar till källaren. Nya stamledningar för avlopp.

2015 Renovering av stammar samt byte badrum/toaletter.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Inga större åtgärder planerade inom de kommande åren.

Under år 2024 kommer styrelsen att utreda när i tid de planerade underhållsåtgärderna för dräneringsledningar och elstammar ska utföras.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	147	129	158	129
Skuldsättning, kr/kvm	2 646	2 694	2 760	2 825	2 760
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 661	2 709	2 775	2 841	2 907
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	174	155	168	143	168
Årsavgifter, kr/kvm	598	564	564	564	564
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	605	572	573	563	573
Nettoomsättning, tkr	2 209	2 079	2 080	2 080	2 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	225	-68	-17	-68
Soliditet, %	23	21	20	20	20

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	70 110	0	0	70 110
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	749 646	0	143 000	892 646
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>819 756</b>	<b>0</b>	<b>143 000</b>	<b>962 756</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 783 861	224 606	-143 000	1 865 467
Årets resultat, kr	224 606	-224 606	251 428	251 428
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 008 467</b>	<b>0</b>	<b>108 428</b>	<b>2 116 895</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 828 223</b>	<b>0</b>	<b>251 428</b>	<b>3 079 651</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 008 467
Årets resultat, kr	251 428
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 116 895</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>2 116 895</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	2 209 341	2 079 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 295	34 284
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 232 636</b>	<b>2 113 466</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 274 486	-1 247 433
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-50 795
Övriga externa kostnader	Not 6	-62 663	-78 041
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-129 209	-125 270
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-296 890	-268 592
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 763 248</b>	<b>-1 770 131</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>469 388</b>	<b>343 335</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 359	1 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 319	-120 334
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-217 960</b>	<b>-118 729</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>251 428</b>	<b>224 606</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 857 926	12 148 100
Inventarier och installationer	Not 10	38 059	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 895 985</b>	<b>12 148 100</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>11 896 485</b>	<b>12 148 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		632	38 092
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 546	10 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 681	48 312
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 859</b>	<b>97 302</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	900 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	526 319	1 131 230
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>526 319</b>	<b>1 131 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 473 177</b>	<b>1 228 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 369 662</b>	<b>13 377 131</b>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 110	70 110
Fond för yttre underhåll	892 646	749 646
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>962 756</b>	<b>819 756</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 865 467	1 783 861
Årets resultat	251 428	224 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 116 896</b>	<b>2 008 467</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 079 652</b>	<b>2 828 224</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 930 000	4 710 067
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 930 000</b>	<b>4 710 067</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 840 067	5 237 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 46 408	46 408
Leverantörsskulder	139 403	267 926
Aktuell skatteskuld	Not 18 4 838	3 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 4 800	5 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 324 494	278 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 360 010</b>	<b>5 838 841</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>10 290 010</b>	<b>10 548 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 369 662</b>	<b>13 377 131</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	469 388	343 335
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	296 890	268 592
	<u>766 278</u>	<u>611 927</u>
Erhållen ränta	8 799	1 780
Erlagd ränta	-207 824	-120 789
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>567 253</u>	<u>492 918</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 543	-32 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-105 393	165 193
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>479 404</u>	<u>625 132</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 412 625
Investeringar i maskiner/inventarier	-44 775	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-44 775</u>	<u>-1 412 625</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-177 000	-242 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-177 000</u>	<u>-242 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>257 629</b>	<b>-1 029 493</b>
Likvida medel vid årets början	1 169 322	2 198 815
Likvida medel vid årets slut	<u>1 426 951</u>	<u>1 169 322</u>
	<b>257 629</b>	<b>-1 029 493</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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

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

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

#### Beskattning

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

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	2 194 764	2 070 492
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 577	8 690
	<u>2 209 341</u>	<u>2 079 182</u>
<p>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.</p>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	23 295	0
Övrigt	0	34 284
	<u>23 295</u>	<u>34 284</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-83 909	-120 309
El	-84 205	-56 729
Uppvärmning	-433 551	-398 383
Vatten	-124 413	-118 929
Renhållning	-58 174	-55 535
TV, bredband, iptelefoni	-25 553	-25 727
Förvaltningskostnader	-332 317	-362 327
Försäkringar	-33 414	-31 190
Fastighets-skatt	-76 272	-72 912
Övriga driftskostnader	-22 678	-5 393
	<u>-1 274 486</u>	<u>-1 247 433</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-50 795
	<u>0</u>	<u>-50 795</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 775	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-6 548	-22 603
Kostnader överlåtelse och panter	-18 445	-15 265
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 447	-11 142
Medlemsavgifter HSB	-15 400	-15 400
Stämma och styrelse	-6 048	-2 556
	<u>-62 663</u>	<u>-78 041</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 600	-60 200
Vicevärdsarvode	-37 500	-37 500
Övriga arvoden	-11 210	-6 920
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-19 899	-19 650
	<u>-129 209</u>	<u>-125 270</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-290 174	-268 592
Installationer och inventarier	-6 716	0
	<u>-296 890</u>	<u>-268 592</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 124 408	16 711 783
Årets investering byggnader	0	1 412 625
Ingående anskaffningsvärde mark	22 777	22 777
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 147 185</b>	<b>18 147 185</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 999 085	-5 730 493
Årets avskrivningar byggnader	-290 174	-268 592
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 289 259</b>	<b>-5 999 085</b>

**Utgående redovisat värde**

11 857 926 12 148 100

Redovisade värden byggnader  
Redovisade värden mark

11 835 149 12 125 323  
22 777 22 777**Fastighetsbeteckning:** Kristianstad Manilla 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1951	30 000 000	13 400 000	43 400 000	43 400 000
		<b>30 000 000</b>	<b>13 400 000</b>	<b>43 400 000</b>	<b>43 400 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 391 300	11 391 300
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 391 300</b>	<b>11 391 300</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar 44 775 0  
Utgående anskaffningsvärden 44 775 0

Årets avskrivningar -6 716 0  
Utgående avskrivningar -6 716 0

**Utgående redovisat värde 38 059 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500  
**500 500**

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 10 546 10 898  
**10 546 10 898**

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	8 501	7 910
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 471	6 305
Upplupna ränteintäkter	4 560	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 149	34 097
	<b>35 681</b>	<b>48 312</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-13	900 000	0
			<b>900 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 BANK**

Sparbanken Skåne	526 319	1 131 230
	<b>526 319</b>	<b>1 131 230</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,35%	2024-01-17	3 507 000	84 000
Nordea Hypotek AB	1,20%	2024-11-20	1 203 067	28 000
Sparbanken Skåne AB	4,27%	2026-05-10	1 700 000	50 000
Sparbanken Skåne AB	4,02%	2028-05-10	3 360 000	80 000
			<b>9 770 067</b>	<b>242 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 930 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 130 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 710 067  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 840 067**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,76%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 968 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 560 067  
 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	46 408	46 408
	<b>46 408</b>	<b>46 408</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	4 838	3 522
	<b>4 838</b>	<b>3 522</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 050	1 050
Arbetsgivaravgifter	357	357
Övriga kortfristiga skulder	3 393	3 895
	<b>4 800</b>	<b>5 302</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 214	67 661
Upplupna räntekostnader	42 114	18 619
Upplupen revision	11 300	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 387	181 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 479	0
	<b>324 494</b>	<b>278 683</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Olsson

.....  
Christina Öien

.....  
Fredrik Persson

.....  
Joel Andersson

.....  
Magnus Andersson

.....  
Ulla Hilmersson

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

Albin Persson  
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Manilla i Kristianstad, org.nr. 738200-2249

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manilla i Kristianstad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Manilla 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 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 trygghande 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

Albin Persson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDERS OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:52:55



**MAGNUS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:14:21



**FREDRIK PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:32:17



**JOEL ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:04:10



**ULLA HILMERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 07:49:19



**CHRISTINA ÖIEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 18:47:30



**ALBIN PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:56:27



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:26:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ALBIN PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:58:59



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:26:15



# 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.