



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kraften i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kraften i Lomma med säte i Lomma org.nr. 746000-4653 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lomma kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lomma 26:11	1961-06-30	-
Lomma 26:13	1961-06-30	
Lomma 26:14	1961-06-30	
Lomma 26:15	1961-06-30	1966
Lomma 26:16	1961-06-30	1966
Lomma 26:17	1961-06-30	1966
Lomma 26:18	1961-06-30	
Lomma 26:19	1961-06-30	
Lomma 26:21	1961-06-30	1966

Totalt 9 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
179	p-platser	0
192	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14497
Totalt 371 objekt		14497

Föreningens p-platser fördelas på: 171 st p-platser, 5 st gästparkeringsplatser och 3 mc-platser.

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 42 st 2 rok, 104 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mina Davoudi	Ordförande	2023-06-17	
Rolf Kenneth Bradén	Ordförande	2022-06-15	2023-06-17
Roland Nordstedt	Ledamot	2022-06-15	
Marie Malmqvist	Ledamot	2023-06-17	
Malin Ståhl	Ledamot	2022-06-15	
Oscar Drevnor	Ledamot	2021-06-07	
Henrik Kjellgren	Ledamot	2016-06-02	
Ulrika Cronberg	Ledamot	2022-06-15	2023-06-17
Elin Holmqvist	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Holmqvist, Roland Nordstedt och Malin Ståhl

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Nordstedt, Mina Davoudi, Malin Ståhl och Oscar Drevnor.

Revisorer har varit: Lena Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Nina Stettenberg (sammanställande), Ulrika Persson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Upphandling av extern skötsel av trädgård samt fastighetsskötsel utfördes under våren, HSB vann upphandlingen och påbörjade sitt uppdrag 1/5-2023.

Fastighetsbesiktningar har skett löpande under året.

Samtliga fasader är besiktigade och inga fler fasader behöver omfogas i närtid, ny besiktning av fasader planeras till 2028.

Garantibesiktning av stambytet är utfört och alla anmärkningar är åtgärdade.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Omfogning av skorstenen och södra gaveln på hus 27.

Omfogning av västra gaveln på hus 31.

Nya branddörrar till och i källarna i samtliga hus, komplettering med en dörr i hus 31. Branddörrarna i källarna för sektionering av källarna vid brand är nu kompletterade med magnetuppställning och brandlarm för ökad säkerhet.

Nya lokala brandlarm i tvättstugor och vissa lokaler för ökad säkerhet.

Nya utrymningsskyltar i samtliga källare.

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

Årtal	Ändamål
2024	Om asfaltering av parkeringen mellan hus 23 och 25 samt installation av 8 laddstolpar.

Aktiviteter

Kräftskiva hölls den 19/8.

En loppmarkand anordnades av en medlem 4-5/11.

En julgrantändning hölls sista den 1/12 (fredagen innan första advent).

Underhållsplan

Översiktlig underhållsplan för de kommande 10 åren finns i verksamhetsplanen, framtidsplaneringen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 847 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen hade ett budgetmötet den 20/11 tillsammans med vår HSB ekonom där det upprättades budget för 2024. På extrainsatt styrelsemötet 20/11 så beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4 % för 2024.

Under året har föreningen amorterat 5 miljoner.

El – På grund av rådande läge med elpriser, taxeändringar och allmänna höjningar hos leverantörerna, kan inte styrelsen, innan 2023's slut, ta beslut om kommande priser för medlemmarna. Nya avgifter kommer att presenteras i början av 2024. Fram tills nya avgifter beslutats, gäller nuvarande.

Vatten – På grund av rådande läge med fjärrvärmepriser, vattenpriser, taxeändring och allmänna höjningar hos leverantörerna, kan inte styrelsen, innan 2023's slut, ta beslut om kommande priser för medlemmarna. Nya avgifter kommer att presenteras i början av 2024. Fram tills nya avgifter beslutats, gäller nuvarande.

Styrelsen anser att avgifterna ska återspegla behovet utifrån vad som framkommit och bestämts på budgetmötet för att undvika stora höjningar enskilda år. Vatten och el kostnaderna ska höjas utifrån de kostnader föreningen har.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 109 543 719 kr.

Styrelsens intention att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån eller med likvida medel. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Kommentarer till Årets resultat

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för planerat underhåll av engångskaraktär vilket kommer att disponeras ur fond för yttre underhåll. Framtida ekonomiska åtaganden är planerade att finansieras med egna medel.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Osäkerhet kring ränteläget och kostnadsutvecklingen på elmarknaden.

MEDLEMSINFORMATION**Medlemsinformation**

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett, inklusive arv och gåvor. Vid årets utgång hade föreningen 233 medlemmar (231 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen.

Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet boende, medlemmar eller innehavare av lägenheten. Samt att en medlem endast har en röst, oavsett hur många lägenheter man innehar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	310	426	340	297	309
Skuldsättning, kr/kvm	7 556	7 902	8 318	8 320	8 601
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	6
Energikostnad, kr/kvm	193	101	109	96	116
Årsavgifter, kr/kvm	847	799	798	785	762
Nettoomsättning, tkr	13 952	13 108	13 282	12 969	13 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	-257	2 474	1 381	479	577
Soliditet, %	11	10	8	7	7

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). I detta nyckeltal ingår även el IMD och vatten IMD för verksamhetsåret 2023. Tidigare år ingick inte el IMD och vatten IMD i nyckeltalet.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årets nyckeltal är även el IMD och vatten IMD medräknad i årsavgiften vilket de inte varit tidigare år.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 136 000	0	0	1 136 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 887 993	0	-922 891	6 965 102
S:a bundet eget kapital, kr	9 023 993	0	-922 891	8 101 102
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 008 066	2 473 667	922 891	5 404 624
Årets resultat, kr	2 473 667	-2 473 667	-256 775	-256 775
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 481 733	0	666 116	5 147 849
S:a eget kapital, kr	13 505 726	0	-256 775	13 248 951

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 054 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 976 891 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	4 481 733
Årets resultat, kr	-256 775
Reservation till underhållsfond, kr	-1 054 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 976 891
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 147 849

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 147 849

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	13 952 316	13 108 414
Övriga intäkter	3	659 886	935 682
		14 612 202	14 044 096
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-406 385	-185 779
Planerat underhåll	5	-1 976 891	-111 750
Fastighetsavgift/skatt		-305 088	-291 648
Driftskostnader	6	-4 810 544	-3 936 190
Övriga kostnader	7	-497 620	-607 126
Personalkostnader	8	-395 354	-1 257 440
Avskrivningar		-3 565 217	-3 588 308
		-11 957 099	-9 978 241
Rörelseresultat		2 655 103	4 065 855
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 551	7 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 922 430	-1 438 400
		-2 911 879	-1 431 385
Inkomstskatt	9	0	-160 804
Årets resultat		-256 775	2 473 667

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	117 405 618	120 942 293
Inventarier	11	28 542	57 083
Pågående nyanläggningar och förskott	12	66 967	0
		117 501 127	120 999 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		117 501 827	121 000 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		371	1 218
Avräkningskonto HSB Malmö		7 611 827	9 056 813
Övriga fordringar	14	4 312	35 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	739 366	597 823
		8 355 876	9 690 954
Summa omsättningstillgångar		8 355 876	9 690 954
SUMMA TILLGÅNGAR		125 857 703	130 691 030

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 136 000	1 136 000
Fond för yttre underhåll	16	6 965 102	7 887 993
		8 101 102	9 023 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 404 624	2 008 066
Årets resultat		-256 775	2 473 667
		5 147 849	4 481 733
Summa eget kapital		13 248 951	13 505 726
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	63 683 719	75 683 719
Summa långfristiga skulder		63 683 719	75 683 719
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	45 854 000	38 878 000
Leverantörsskulder		613 220	270 360
Aktuella skatteskulder		176 931	189 983
Övriga skulder	20	0	213 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 280 882	1 949 429
Summa kortfristiga skulder		48 925 033	41 501 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 857 703	130 691 030

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-256 775	2 634 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 565 217	2 752 088
Skatt		0	-751 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 308 442	4 635 167
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-109 909	-12 833
Förändring av kortfristiga skulder		447 448	846 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 645 981	5 469 025
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-66 967	-85 625
Försäljning lgh 116		0	1 575 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 967	1 489 375
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-5 024 000	-6 024 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 024 000	-6 024 000
Årets kassaflöde		-1 444 986	934 400
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 056 813	8 122 413
Likvida medel vid årets slut		7 611 827	9 056 813

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 67 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,15 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	12 292 536	11 598 805
Hysesintäkter	405 405	402 792
Vatten IMD (Individuell Mätning Debitering)	461 446	541 787
El IMD (Individuell Mätning Debitering)	792 929	565 030
	13 952 316	13 108 414

I årsavgifter ingår värme, tvättmedel, kabel-TV, bredband. El IMD och vatten IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	81 086	99 462
Försäljning av bostadsrätter (lgh 116)	0	836 220
Elstöd	578 800	0
	659 886	935 682

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	0	35 141
Reparationer av gemensamma utrymmen	6 262	2 940
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	190 426	13 001
Reparationer av installationer	41 958	0
Reparationer, VA/sanitet	1 726	1 462
Reparationer, Värme	619	4 272
Reparationer el/tele	87 439	12 375
Reparationer av byggnader utvändigt	26 139	7 175
Reparationer, TV/antennutrustning	4 188	11 998
Reparation av markytor	41 134	97 415
Försäkringskador	6 495	0
Öresjustering	-1	0
	406 385	185 779

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	836 624	70 000
Periodiskt underhåll byggnad utvändigt	855 102	0
Periodiskt underhåll markytor	0	41 750
Periodiskt underhåll va/sanitet	285 165	0
	1 976 891	111 750

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 303 471	658 848
El	1 358 469	1 143 521
Uppvärmning	728 352	656 560
Vatten	715 251	692 656
Sophämtning	270 465	338 218
Bredband och Kabel-TV	214 672	212 175
Fastighetsförsäkringar	179 120	170 014
Bevakning och brandskydd	40 744	35 447
Övrigt	0	28 750
Öresjustering	0	1
	4 810 544	3 936 190

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	233 392	230 394
Revisionsarvoden	18 750	16 875
Hyra av anläggningstillgångar	0	101 307
Konsultarvoden	46 869	53 035
Medlemsavgift HSB Malmö	80 095	80 095
Övriga kostnader	93 714	125 420
Kostnad för stadgeändring	11 875	0
Förbrukningsinventarier	12 925	0
	497 620	607 126

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	0,25	1,50
	0,25	1,50
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	179 273	170 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	13 640	22 010
Löner och ersättningar	111 318	600 909
Uttagsskatt	0	197 569
Övriga kostnader anställda	0	2 972
	304 231	993 860
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	91 123	263 580
	91 123	263 580
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	395 354	1 257 440

Not 9 Inkomstskatt

	2023	2022
Aktuell skatt	0	160 804
Totalt redovisad skatt	0	160 804

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 377 182	164 377 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 377 182	164 377 182
Ingående avskrivningar	-43 840 406	-40 280 640
Årets avskrivningar	-3 536 675	-3 559 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 377 081	-43 840 406
Mark	405 517	405 517
Utgående värde mark	405 517	405 517
Bokfört värde byggnader och mark	117 405 618	120 942 293
Taxeringsvärden byggnader	125 000 000	125 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	175 000 000	175 000 000

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 625	0
Inköp (Friköp av redskapsbärare)	0	85 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 625	85 625
Ingående avskrivningar	-28 542	0
Årets avskrivningar	-28 542	-28 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 084	-28 542
Utgående redovisat värde	28 541	57 083

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	66 967	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 967	0
Utgående redovisat värde	66 967	0

Pågående anläggningar avser parkeringsytor vilket beräknas kosta 1.570.000kr och beräknas färdigställas våren 2024.

Not 13 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	4 312	35 100
	4 312	35 100

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	192 541	179 120
Upplupen intäkt el	290 000	163 000
Upplupen intäkt vatten	176 000	185 000
Övriga förutbetalda kostnader upplupna intäkter	80 825	70 710
Justering	0	-7
	739 366	597 823

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	7 887 993	7 029 743
Avsättning	1 054 000	970 000
Ianspråktagande	-1 976 891	-111 750
	6 965 102	7 887 993

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	124 684 250	124 684 250
	124 684 250	124 684 250

Not 18 Skulder till kreditinstitut

45 854 000kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 5 024 000 kr. Om fem år beräknas skulden uppgå till 104 513 719 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	45 854 000	38 878 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	63 683 719	75 683 719
	109 537 719	114 561 719

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,36	2025-06-30	11 600 000	11 600 000
Swedbank Hypotek	3,65	2026-11-25	22 083 719	22 083 179
SBAB	4,22	2024-02-14	6 854 000	11 878 000
SBAB	0,86	2025-05-09	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	0,99	2024-01-30	12 000 000	12 000 000
Nordea Hypotek	4,576	2024-01-31	27 000 000	27 000 000
			109 537 719	114 561 179

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	7 619
Lagstadgade sociala avgifter	0	8 625
Uttagsskatt	0	197 569
	0	213 813

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	306 473	260 079
Förutbetalda hyror och avgifter	1 202 045	1 169 138
Upplupen värme	120 423	122 565
Upplupen el	155 479	169 160
Upplupna semesterlöner inkl sociala kostnader	0	45 710
Upplupna arvoden	0	63 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 629	119 666
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	77 832	0
Öresjustering	1	0
	2 280 882	1 949 429

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har valt ny kreditgivare, SBAB, för lånet på 12 milj kr som konverteras den 30 januari 2024. I samband med konverteringen har föreningen punktamorserat med 3,5 milj kr. Ny löptid för lånet är 4 år och räntan uppgår till 3,34%.

Lånet med konverteringsdatum 2024-02-14 förlängs vid konverteringstillfället med 1 år och 3 månaders ränta.

Lånet med konverteringsdatum 2024-01-31 förlängs hos kreditgivaren med 1 år och 3 månaders ränta.

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Roland Nordstedt

Henrik Kjellgren

Malin Ståhl

Marie Malmqvist

Oscar Drevnor

Mina Davoudi

Elin Holmqvist

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

Lena Andersson

av föreningen utsedd revisor

Camilla Bakklund

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kraften i Lomma, org.nr. 746000-4653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kraften i Lomma 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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, förfälskning, 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 Kraften i Lomma 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kraften i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MINA DAVOUDI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 15:22:28



ELIN HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:11:09



MARIE MALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:02:13



ROLAND NORDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 16:05:32



HENRIK KJELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:11:07



MALIN STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:29:52



OSCAR DREVNOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:11:03



LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:59:27



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:36:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kraften i Lomma signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 14:01:51



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:36:00



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 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 behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.