



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kraften i Lomma

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kraften i Lomma

Org.nr 746000 – 4653

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskaps-året 2022-01-01 – 2022-12-31, föreningens 54:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966 – 1968 på fastigheten Lomma 26:11, Lomma 26:14 – 17 och 26:21 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen äger även Lomma 26:11, Lomma 26:13 och Lomma 26:18. Fastighetens adress är Slättängsgatan 23 A – D, 25 A – D, 27 A – C, 29 A – D samt 31 A – D, vilka innehåller 192 lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lomma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens 192 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1 r o k	8	34
1 r o k	14	34,5
2 r o k	4	44,5
2 r o k	38	60
3 r o k	102	85,5
3 r o k	2	92,5
4 r o k	8	95
4 r o k	12	99
4 r o k	4	107,5

Total lägenhetsyta 14 497 kvm

Medellägenhetsyta 75,51 kvm

Parkeringsplatser

för uthyrning: 171

gästparkeringar: 5 (varav en är dedikerad till personal mellan kl. 7 – 16)

MC platser 4

Det senaste året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	När	Kommentar
Målning miljöhusen	Våren	Målning av taken
Underhållsspolning	Hösten	Underhållsspolning och filmning av samtliga utvändiga avlopp.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2022.

Mötet hölls i Dansrotrundan i Lomma och närvarande via var 60 personer, varav totalt 45 var röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Kenneth Bradén
Sekreterare	Elin Holmqvist
Ledamot	Roland Nordstedt
Ledamot	Oscar Drevnor
Ledamot	Malin Ståhl
Ledamot	Ulrika Cronberg
Studieorganisatör	Ulrika Cronberg
Utsedd av HSB	Henrik Kjellgren

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth Bradén, Elin Holmqvist och Oscar Drevnor. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Samtliga möten är protokollförda. Budget och kostnader presenterade och uppföljda.

Firmatecknare två i förening

Kenneth Bradén, Oscar Drevnor, Roland Nordstedt och Malin Ståhl.

Revisorer

Lena Andersson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Mina Davoudi, och Andreas Ejdby. Mina Davoudi är ordförande.

Valberedningen arbete styrs av dokumenten, HSB Brf Kraftens stadgar och "Instruktion för valberedningen", som antogs vid senaste föreningsstämman. (Antogs första gången vid föreningsstämman 2016).

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie är Malin Ståhl och ersättare är Elin Holmqvist.

Personal

Mickie Semjaniv (fr.o.m. 2021-05-04 till och med 2022-08-10) som fastighetstekniker och Jörgen Waern (fr.o.m. 2019-12-09) som fastighetsskötare. Föreningen har haft timanställd personal under vissa dagar och perioder. Framst för utomhusarbeten.

HSB kod för bostadsrättsföreningar

Koden som vid föreningsstämman (antogs första gången 2016) beslutades att HSB Brf. Kraften i Lomma skall arbeta enligt. Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för att föreningen tillämpar koden.

Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt och kompletterar lagstiftning, stadgar och andra regler genom att ge en norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå.

Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Reglerna är alltså inte tvingande och kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man har gjort istället och förklarar varför.

För en bostadsrättsförening kan andra lösningar än de koden anger mycket väl innebära bättre föreningsstyrning.

Avvikelser behöver därför inte vara negativa, så länge alternativa lösningar väljs med fokus på god medlemsnytta och medlemsinsyn.

I HSB koden för bostadsrättsföreningar ingår en del som är en kod för valberedningen. Denna redovisas och rapporteras också i samband med uppföljningen.

Denna rapport beskriver hur HSB Brf. Kraften i Lomma följer koden:

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING	FÖLJER
1. Föreningsstämma	
1.1. Information inför föreningsstämma	Ja
1.2. Genomförande av föreningsstämma	Ja
2. Valberedning	
2.1. Tillsättning av valberedning	Ja
2.2. Valberedningens uppgifter	Ja
2.3. Valberedningens utbildning	Ja
3. Styrelse	
3.1. Styrelsens sammansättning	Ja
3.2. Styrelsens uppgifter och arbetsform	Ja
3.3. Styrelsens ledamöter	Ja
3.4. Styrelsens ordförande	Ja
3.5. Upphandling	Ja
3.6. Information	Ja

Avvikelser

Inga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av taken på miljöhusen och underhållsspolning och filmning av yttre avloppsledningar.

Andra händelser under räkenskapsåret

Brandsyn

Dokumenterade brandsyner har utförts under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning

Den årliga och stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under ledning av Robert Andersson, HSB Malmö tillsammans med styrelsen, personal och revisor den 19 september 2022. Besiktningen hade fokus på den yttre miljön:

- Fasader – Husfogar och mosaikpartierna under fönster

Aktiviteter

En julgrantändning hölls sista den 25/11 (fredagen innan första advent).

Utbildning och information

Genomfördes hos antingen HSB Malmö, Bostadsrätterna eller i annan regi. Styrelseledamöterna och personal har under året som t.ex. deltagit i följande utbildningar och seminarier. Flertalet har genomförts digitalt.

- Ny i styrelsen
- Sekreterarutbildning

Underhållsplan

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 800 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen hade ett budgetmötet den 9/11 tillsammans med vår HSB ekonom och föreningsrevisorn där det upprättades budget för 2023. På styrelsemötet 17/11 så beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6 % för 2023.

Under året har föreningen amorterat 6 miljoner.

El – På grund av rådande läge med elpriser, taxeändringar och allmänna höjningar hos leverantörerna, kan inte styrelsen, innan 2022's slut, ta beslut om kommande priser för medlemmarna. Nya avgifter kommer att presenteras i början av 2023. 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 2022's slut, ta beslut om kommande priser för medlemmarna. Nya avgifter kommer att presenteras i början av 2023. 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 114 561 719 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 positiva resultat beror främst på att de planerade underhållsåtgärderna skjutits fram, vissa kommer utföras 2023 istället. Men även driftskostnaderna har sjunkit under året.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Då många i styrelsen flyttade under året så består den nya styrelsen av flertalet nya.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Osäkerhet kring ränteläget och kostnadsutvecklingen på elmarknaden.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett, inklusive arv och gåvor. Vid årets utgång hade föreningen 231 medlemmar (230 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 (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 044	13 282	12 969	13 087	11 452
Rörelsens kostnader	-9 978	-10 807	-11 116	-11 233	-10 604
Finansiella poster, netto	-1 431	-1 145	-1 373	-1 277	-1 167
Skatt	-161	0	0	0	0
Årets resultat	2 477	1 331	479	577	-319
Likvida medel & fin placeringar	9 057	8 122	3 295	7 264	7 735
Skulder till kreditinstitut	114 562	120 585	120 610	120 634	124 684
Fond för yttre underhåll	7 888	7 030	5 962	4 888	4 525
Balansomslutning	130 691	133 986	132 802	132 832	135 997
Fastigheternas taxeringsvärde	175 000	150 000	150 000	150 000	133 126
Soliditet %	10	8	7	7	7
Räntekostnad kr/kvm	99	79	95	92	84
Låneskuld kr/kvm	7 902	8 318	8 320	8 321	8 601
Avgift kr/kvm	799	798	785	762	726

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 136 000	7 029 743	1 535 251	1 331 065	11 032 059
Avsättning år 2022 yttre fond		970 000	-970 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-111 750	111 750		0
Disposition av föregående års resultat:			1 331 065	-1 331 065	0
Årets resultat				2 473 667	2 473 667
Belopp vid årets utgång	1 136 000	7 887 993	2 008 066	2 473 667	13 505 726

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 008 066
årets vinst	2 473 667
	4 481 733

disponeras så att i ny räkning överföres	4 481 733
	4 481 733

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	13 108 414	13 060 245
Övriga intäkter	3	935 682	221 901
		14 044 096	13 282 146
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-185 779	-818 727
Planerat underhåll	5	-111 750	-35 715
Fastighetsavgift/skatt		-291 648	-281 590
Driftskostnader	6	-3 936 190	-3 873 981
Övriga kostnader	7	-607 126	-875 982
Personalkostnader	8	-1 257 440	-1 360 763
Avskrivningar		-3 588 308	-3 559 766
		-9 978 241	-10 806 524
Rörelseresultat		4 065 855	2 475 622
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 015	5 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 438 400	-1 150 495
		-1 431 385	-1 144 558
Inkomstskatt	9	-160 804	0
Årets resultat		2 473 667	1 331 065

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	120 942 293	124 502 059
Inventarier	11	57 083	0
		120 999 376	124 502 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	12	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		121 000 076	124 502 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 218	71
Avräkningskonto HSB Malmö		9 056 813	8 122 413
Övriga fordringar	13	35 100	38 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	597 823	582 541
		9 690 954	8 743 721
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egen Brf kortvarigt bruk	15	0	740 000
		0	740 000
Summa omsättningstillgångar		9 690 954	9 483 721
SUMMA TILLGÅNGAR		130 691 030	133 986 480

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 136 000	1 136 000
Fond för yttre underhåll	16	7 887 993	7 029 743
		9 023 993	8 165 743
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 008 066	1 535 251
Årets resultat		2 473 667	1 331 065
		4 481 733	2 866 316
Summa eget kapital		13 505 726	11 032 059
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	75 683 719	53 878 000
Summa långfristiga skulder		75 683 719	53 878 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	38 878 000	66 707 719
Leverantörsskulder		270 360	467 138
Aktuella skatteskulder		189 983	26 737
Övriga skulder	20	213 813	190 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 949 429	1 683 868
Summa kortfristiga skulder		41 501 585	69 076 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 691 030	133 986 480

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 634 471	1 331 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 752 088	3 559 766
Skatt		-751 392	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 635 167	4 890 831
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 833	82 776
Förändring av kortfristiga skulder		846 691	-122 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 469 025	4 851 217
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-85 625	0
Försäljning lgh 116		1 575 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 489 375	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 024 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 024 000	-24 000
Årets kassaflöde		934 400	4 827 217
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 122 413	3 295 196
Likvida medel vid årets slut		9 056 813	8 122 413

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 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 68 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 2,16 %

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	11 598 805	11 569 464
Hysesintäkter	402 792	450 997
Vatten	541 787	462 309
El	565 030	577 475
	13 108 414	13 060 245

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	99 462	103 134
Ersättning försäkringsskador	0	118 767
Försäljning av bostadsrätter (lgh 116)	836 220	0
	935 682	221 901

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	35 141	0
Reparationer av gemensamma utrymmen	2 940	13 513
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	13 001	137 729
Reparationer av installationer	0	1 744
Reparationer, VA/sanitet	1 462	3 063
Reparationer, Värme	4 272	5 868
Reparationer el/tele	12 375	80 319
Reparationer av byggnader utvändigt	7 175	27 744
Reparationer, TV/antennutrustning	11 998	17 209
Reparation av markytor	97 415	328 758
Ersättning från försäkringsbolag	0	18 862
Reparation, övrigt	0	183 919
Öresjustering	0	-1
	185 779	818 727

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	70 000	0
Periodiskt underhåll markytor	41 750	0
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	0	35 715
	111 750	35 715

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	658 848	630 147
El	1 143 521	1 070 581
Uppvärmning	656 560	820 803
Vatten	692 656	703 337
Sophämtning	338 218	271 195
Bredband och Kabel-TV	212 175	212 081
Fastighetsförsäkringar	170 014	165 838
Bevakning och brandskydd	35 447	0
Övrigt	28 750	0
Öresjustering	1	-1
	3 936 190	3 873 981

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	230 394	211 954
Revisionsarvoden	16 875	17 575
Hyra av anläggningstillgångar	101 307	186 874
Konsultarvoden	53 035	69 000
Medlemsavgift HSB Malmö	80 095	80 095
Övriga kostnader	125 420	168 632
Förbrukningsinventarier	0	141 851
Öresjustering	0	1
	607 126	875 982

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	1,5	2,0
	1,5	2,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	170 400	162 000
Ersättningar till övriga förtroendevalda	22 010	28 002
Löner och ersättningar	600 909	665 247
Uttagsskatt	197 569	148 480
Övriga kostnader anställda	2 972	90 998
	993 860	1 094 727
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	263 580	255 792
Övriga gemensamma kostnader	0	10 244
Öresjustering		0
	263 580	266 036
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	1 257 440	1 360 763

Not 9 Inkomstskatt

	2022	2021
Aktuell skatt	160 804	0
Totalt redovisad skatt	160 804	0

Beräknad inkomstskatt vid försäljning av lgh 116.

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 377 182	164 377 182
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 377 182	164 377 182
Ingående avskrivningar	-40 280 640	-36 720 874
Årets avskrivningar	-3 559 766	-3 559 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 840 406	-40 280 640
Mark	405 517	405 517
Utgående värde mark	405 517	405 517
Bokfört värde byggnader och mark	120 942 293	124 502 059
Taxeringsvärden byggnader	125 000 000	107 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	43 000 000
	175 000 000	150 000 000

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp (Fiköp av redskapsbärare)	85 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 625	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-28 542	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 542	0
Utgående redovisat värde	57 083	0

Not 12 Andelar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	35 100	10 186
Övriga fordringar	0	28 510
	35 100	38 696

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	179 120	170 014
Upplupen intäkt el	163 000	228 000
Upplupen intäkt vatten	185 000	116 000
Övriga förutbetalda kostnader upplupna intäkter	70 710	68 527
Justering	-7	0
	597 823	582 541

Not 15 Egen Brf kortvarigt bruk

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Avser lägenhet nr 116	740 000	0
	740 000	0

Lägenheten är såld våren 2022.

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 029 743	5 962 458
Avsättning	970 000	1 103 000
Ianspråktagande	-111 750	-35 715
	7 887 993	7 029 743

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	124 684 250	124 684 250
	124 684 250	124 684 250

Not 18 Skulder till kreditinstitut

38 878 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 6 024 000 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	38 878 000	66 707 719
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	75 683 719	53 878 000
	114 561 719	120 585 719

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,36	2025-06-30	11 600 000	14 600 000
Swedbank Hypotek	3,65	2026-11-25	22 083 179	22 083 719
SBAB	0,76	2023-02-14	11 878 000	11 902 000
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	2,37	2023-01-31	27 000 000	30 000 000
			114 561 179	120 585 719

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	7 619	12 148
Lagstadgade sociala avgifter	8 625	16 860
Uttagsskatt	197 569	148 481
Depositioner	0	13 470
	213 813	190 959

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	260 079	44 485
Förutbetalda hyror och avgifter	1 169 138	1 098 493
Upplupen värme	122 565	129 292
Upplupen el	169 160	150 517
Upplupna semesterlöner inkl sociala kostnader	45 710	90 970
Upplupna arvoden	63 111	42 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 666	127 330
Öresjustering	0	-1
	1 949 429	1 683 868

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny ränta för lånet i Nordea (27 000 000kr) har ny löptid på 1 år och 3 månaders bunden ränta vilken fram till 2023-04-28 uppgår till 3,40%.

Lånet med konverteringsdatum 2023-02-14 är vid omsättningstillfället extra amorterat med 5 milj kr.

Ny räntesats är 4,22% och med löptid på 1 år, nästa konverteringstillfälle är 2024-02-14.

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen.

Lomma 2023-03-27

Roland Nordstedt

Henrik Kjellgren

Malin Ståhl

Kenneth Bradén

Ulrika Cronberg

Elin Holmqvist

Oscar Drevnor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13

Lena Andersson

av föreningen utsedd revisor

Valon Gashi

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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. Risker 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 Kraften i Lomma för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Lomma 2023-04-13

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Andersson
Av föreningen vald revisor

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.