



Styrelsen för HSB Brf Stormen i Kristianstad

Org.nr: 716406-1439

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Stormen i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 januari 1979, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 4 september 1981 och nuvarande stadgar registrerades den 8 mars 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1982 på fastigheten Stormen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kapellgatan 7, 9, 11 och 13, Lasarettboulevarden 10 samt Ångsvägen 10, 12, 14 och 16 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal | Yta m ² |
|-------|------------|--------------------|
| 1 | 6 | 321 |
| 2 | 36 | 2 430 |
| 3 | 30 | 2 628 |
| 4 | 39 | 3 978 |
| 5 | 24 | 2 916 |
| | 135 | 12 273 |

| | | |
|--------------------|-----|-----|
| Lokaler, hyresrätt | 30 | 292 |
| Garage | 106 | |

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-11, varvid 47 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

| | | |
|------------------|------------------|-----------------------|
| Anders Lundgren | ordförande | vald till stämma 2022 |
| Alf Nyberg | vice ordförande | vald till stämma 2021 |
| Eva Johansson | sekreterare | vald till stämma 2022 |
| Gunn Svensson | vice sekreterare | vald till stämma 2022 |
| Anita Bergengren | styrelseledamot | vald till stämma 2021 |
| Roger Bengtsson | styrelseledamot | vald till stämma 2022 |
| Marie Andblom | styrelseledamot | vald till stämma 2021 |
| Lars Salomonsson | styrelsesupplean | vald till stämma 2021 |
| Gunnar Bengtsson | styrelsesupplean | vald till stämma 2022 |

Av föreningen vald revisor har varit Anita Davlén med Rolf Persson som revisorsuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Bertil Nilsson, Gunn Svensson och Bonde Martinsson med Bertil Nilsson som sammankallande.

Av föreningen anställd vicevärd på deltid är Gunn Svensson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer | Avtalstyp |
|------------------------|----------------------------------|
| Vattenfall | elavtal |
| C4 Energi | elnät |
| C4 Energi/Region Skåne | uppvärmning med fjärrvärme |
| ComHem | kabel-TV |
| ComHem | bredband |
| HSB Skåne | ekonomisk förvaltning |
| Fasab | teknisk förvaltning |
| HSB Skåne | underhållsplansavtal |
| Länsförsäkringar | fastighetsförsäkring (fullvärde) |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1 juli 2020 av Anders Lundgren, Alf Nyberg och Gunn Svensson från styrelsen tillsammans med Bertil Nilsson och Mats Johansson från husgruppen och Joel Andersson från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Installation av solceller, installerat kylanordning i ventilationsanläggningarna, monterat absorber i trapphusen, ommålning trapphusen, monterat grind mot Lasarettboulevarden, nya stamventiler i källarplan, installation av brandlarm i tvättstugorna, byte till ledlampor i trapphusentréerna och gemensamt bredband.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhåll och investeringar:

- 2019 Totalrenoverat tvättstugorna inklusive nytt bokningssystem, installerat gemensam el, förnyat lekplatsen, nytt avhärtningsfilter, renovering av oljeavskiljare, renovering av asfalt på gården och genomfört OVK med godkänt resultat.
- 2018 Byte av ventilationsfläktarna i garaget samt installation av brandlarm.
- 2017 Byte av samtliga fönster och altan-och balkongdörrar utom på gårdshuset, totalrenovering av gårdshuset efter brandskada och byte av armaturer till ledljus på gården och i miljörummet.
- 2016 Radonmätning utan anmärkning.
- 2013 Nya ventilationsanläggningar med FTX.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

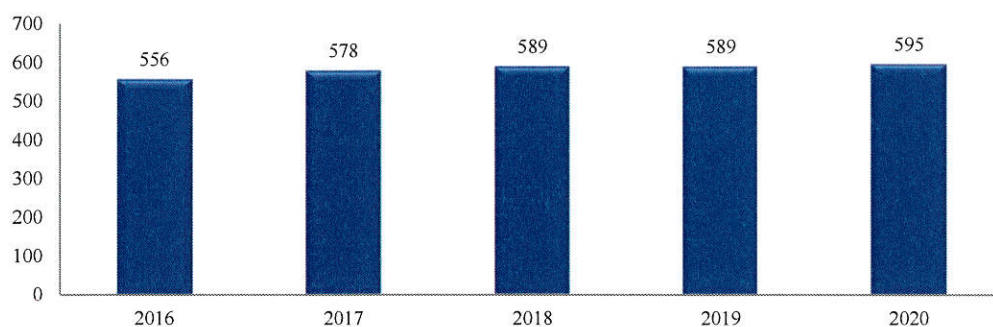
Laddstolpar i garaget, renovering av wc i källarplan, lagning av garagegolvet, porttelefonsystem, renovering av ekstockarna, byte av flexibel slang till imkanaler med utbyte av vissa spiskåpor, nya takluckor och byte till användarvänliga dörrstängare.

AO

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 595 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2021-01-01, för framtida investerings- och underhållsbehov.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 346 244 kr. Under året har föreningen amorterat 544 860 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 87 år.

Medlemsinformation

| | |
|---|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 183 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 14 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 13 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 184 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr | 7 930 | 7 640 | 7 602 | 7 463 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -102 | 1 061 | 710 | 267 |
| Eget kapital, tkr | 12 830 | 12 932 | 11 871 | 11 160 |
| Taxeringsvärde, tkr | 162 875 | 162 875 | 135 795 | 135 795 |
| -varav byggnad, tkr | 113 875 | 113 875 | 96 795 | 96 795 |
| Soliditet | 20% | 20% | 19% | 18% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 595 | 589 | 589 | 578 |
| Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta | 398 | 392 | 381 | 387 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 3 858 | 3 902 | 3 945 | 3 988 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 82 | 87 | 93 | 110 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 29% | 29% | 36% | 36% |
| Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta | 38 | 34 | 32 | 66 |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn | 94 | 26 | 73 | 44 |
| Avskrivning/m ² byggnadsyta | 125 | 118 | 112 | 161 |

AO

**Förändring i eget kapital**

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 910 500 | 0 | 4 326 700 | 2 633 617 | 1 061 480 | 12 932 296 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 061 480 | -1 061 480 | 0 |
| Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 461 000 | -461 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -1 154 378 | 1 154 378 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -102 425 | -102 425 |
| Belopp vid årets utgång | 4 910 500 | 0 | 3 633 322 | 4 388 474 | -102 425 | 12 829 871 |

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | 3 695 096 |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -461 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 1 154 378 |
| Årets resultat | -102 425 |
| Summa till stämmans förfogande | 4 286 049 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|---|-----------|
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 4 286 049 |

A0



| Resultaträkning | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 930 239 | 7 640 333 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 22 740 | 46 206 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 952 979 | 7 686 539 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 710 297 | -3 333 141 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -238 263 | -112 234 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | -1 154 378 | -332 561 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -413 690 | -297 402 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 530 509 | -1 480 433 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 047 136 | -5 555 771 |
| Rörelseresultat | | 905 843 | 2 130 768 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 241 | 5 102 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 008 509 | -1 074 390 |
| Summa finansiella poster | | -1 008 268 | -1 069 288 |
| Årets resultat | | -102 425 | 1 061 480 |

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | -102 425 | 1 061 480 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -461 000 | -425 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 1 154 378 | 332 561 |
| Överföring till balanserat resultat | 590 953 | 969 041 |

A₀



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stormen i Kristianstad

Org nr 716406-1439

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | <u>60 169 352</u> | <u>59 861 523</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 169 352 | 59 861 523 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 60 169 852 | 59 862 023 |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 102 | 0 |
| Kundfordringar | | 3 760 | 1 500 |
| Avräkningskonto HSB | | 0 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 11 555 | 11 556 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>190 514</u> | <u>214 277</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 205 931 | 227 333 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa | | 3 084 | 10 596 |
| Bank | Not 12 | <u>2 737 692</u> | <u>3 407 682</u> |
| Summa kassa och bank | | 2 740 776 | 3 418 278 |

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 2 946 707 | 3 645 611 |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| 63 116 559 | 63 507 634 |
|-------------------|-------------------|

AO



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stormen i Kristianstad

Org nr 716406-1439

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 4 910 500 | 4 910 500 |
| Fond för yttre underhåll | 3 633 322 | 4 326 700 |
| Summa bundet eget kapital | 8 543 822 | 9 237 200 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 388 474 | 2 633 617 |
| Årets resultat | -102 425 | 1 061 480 |
| Summa fritt eget kapital | 4 286 049 | 3 695 096 |

Summa eget kapital

| | |
|-------------------|-------------------|
| 12 829 871 | 12 932 296 |
|-------------------|-------------------|

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 37 158 171 | 36 930 533 |
| Summa långfristiga skulder | | 37 158 171 | 36 930 533 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 10 188 073 | 10 960 571 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 14 | 1 454 370 | 1 440 417 |
| Leverantörsskulder | | 461 280 | 216 965 |
| Aktuell skatteskuld | Not 15 | 19 386 | 12 366 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 56 557 | 39 033 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 948 850 | 975 452 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 128 516 | 13 644 804 |

Summa skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 50 286 687 | 50 575 337 |
|-------------------|-------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 63 116 559 | 63 507 634 |
|-------------------|-------------------|

Ad



| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Rörelseresultat | 905 843 | 2 130 768 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 530 509 | 1 480 433 |
| | <u>2 436 352</u> | <u>3 611 201</u> |
| Erhållen ränta | 241 | 5 102 |
| Erlagd ränta | -1 062 256 | -1 076 325 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 374 337</u> | <u>2 539 978</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 21 402 | 80 841 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 309 957 | 98 940 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 705 696</u> | <u>2 719 758</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 838 338 | -1 971 754 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 838 338</u> | <u>-1 971 754</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -544 860 | -530 605 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-544 860</u> | <u>-530 605</u> |
| Årets kassaflöde | -677 502 | 217 399 |
| <i>Likvida medel vid årets början</i> | 3 418 278 | 3 200 879 |
| <i>Likvida medel vid årets slut</i> | <u>2 740 776</u> | <u>3 418 278</u> |
| | -677 502 | 217 399 |

*6

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

39 214 Tkr
0 Tkr

AB



| Noter | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 7 306 104 | 7 233 612 |
| | Hysesintäkt lokaler | 116 208 | 114 497 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 513 775 | 529 285 |
| | Hysesintäkt övrigt | 6 900 | 8 700 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | 268 419 | 41 284 |
| | Avsatt till inre fond | -299 603 | -299 602 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 18 436 | 12 557 |
| | | 7 930 239 | 7 640 333 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övrigt | 22 740 | 46 206 |
| | | 22 740 | 46 206 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -541 486 | -817 839 |
| | El | -472 813 | -317 998 |
| | Uppvärmning | -622 980 | -635 928 |
| | Vatten | -315 423 | -291 468 |
| | Renhållning | -172 565 | -139 746 |
| | Bevakningskostnader | -14 857 | -9 733 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -208 332 | -54 910 |
| | Obligatoriska besiktningar | -3 669 | -7 500 |
| | Serviceavtal | -42 338 | 0 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -152 828 | 0 |
| | Förvaltningskostnader | -690 627 | -685 368 |
| | Försäkringar | -127 952 | -123 036 |
| | Fastighetsskatt | -221 665 | -214 645 |
| | Övriga driftskostnader | -122 762 | -34 971 |
| | | -3 710 297 | -3 333 141 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -12 400 | -11 700 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -37 867 | -14 226 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -23 873 | -22 074 |
| | Föreningsverksamhet | -1 000 | -10 000 |
| | Kontorsutrustning och -material | 0 | -1 315 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -4 863 | -11 329 |
| | Konsulter | -89 964 | -90 |
| | Förbrukningsinventarier | -26 676 | 0 |
| | Medlemsavgifter HSB | -41 500 | -41 500 |
| | Stämma och styrelse | -120 | 0 |
| | | -238 263 | -112 234 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll övriga gemensamma utrymmen | -372 500 | 0 |
| | Underhåll installationer | -584 107 | 0 |
| | Underhåll övrigt | -197 771 | -332 561 |
| | | -1 154 378 | -332 561 |

A6



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stormen i Kristianstad

Org nr 716406-1439

| Not 7 Personalkostnader | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen | -265 543 | -166 786 |
| Vicevärdsarvode | -85 046 | -75 228 |
| Övriga arvoden | -18 955 | -12 279 |
| Övriga personalkostnader | -746 | -1 207 |
| Revisionsarvode | -3 220 | 70 |
| Sociala avgifter | -40 180 | -41 972 |
| | <u>-413 690</u> | <u>-297 402</u> |

| Not 8 Avskrivningar | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 530 509 | -1 480 433 |
| | <u>-1 530 509</u> | <u>-1 480 433</u> |

90

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2101

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 72 934 383 | 70 962 629 |
| Årets investering byggnader | 1 838 338 | 1 971 754 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 3 046 994 | 3 046 994 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 77 819 715 | 75 981 377 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -16 119 854 | -14 639 421 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 530 509 | -1 480 433 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -17 650 363 | -16 119 854 |

Utgående redovisat värde

| | |
|-------------------|-------------------|
| 60 169 352 | 59 861 523 |
|-------------------|-------------------|

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 57 122 358 | 56 814 529 |
| Redovisade värden mark | 3 046 994 | 3 046 994 |

Fastighetsbeteckning: Stormen 2

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1982 | 111 000 000 | 49 000 000 | 160 000 000 | 160 000 000 |
| Lokaler | | 2 875 000 | 0 | 2 875 000 | 2 875 000 |
| | | 113 875 000 | 49 000 000 | 162 875 000 | 162 875 000 |

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Fastighetsinteckning | 58 424 000 | 58 424 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 58 424 000 | 58 424 000 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 131 650 | 127 952 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 58 864 | 12 234 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 74 091 |
| | 190 514 | 214 277 |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stormen i Kristianstad

Org nr 716406-1439

| Not 12 Bank | | | |
|--------------------|--|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne | | 2 737 692 | 3 407 682 |
| | | <u>2 737 692</u> | <u>3 407 682</u> |

| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | Nästa års |
|---|-----------|------------|-------------------|----------------|
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| Swedbank Hypotek AB | 1,95% | 2023-01-25 | 14 320 000 | 80 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,21% | 2030-10-25 | 10 250 744 | 196 323 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,31% | 2021-10-25 | 8 280 000 | 45 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,31% | 2021-10-25 | 1 508 000 | 104 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,34% | 2031-01-24 | 8 780 000 | 33 750 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,68% | 2022-06-22 | 4 207 500 | 90 000 |
| | | | <u>47 346 244</u> | <u>549 073</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **37 158 171**

Nästa års amortering av långfristig skuld 400 073

Lån som ska konverteras inom ett år 9 788 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 188 073**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 196 292

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 44 600 879

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 17 880 379

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

| Not 14 Medlemmarnas inre fond | | | |
|--------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Ingående värde | | 1 440 417 | 1 383 307 |
| Avsättning | | 299 603 | 299 602 |
| Uttag | | -285 650 | -242 492 |
| | | <u>1 454 370</u> | <u>1 440 417</u> |

| Not 15 Aktuell skatteskuld | | | |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | | 19 386 | 12 366 |
| | | <u>19 386</u> | <u>12 366</u> |

| Not 16 Övriga kortfristiga skulder | | | |
|---|--|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | | 24 604 | 26 322 |
| Personalens källskatt | | 2 311 | 2 106 |
| Arbetsgivaravgifter | | 786 | 716 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 28 856 | 9 889 |
| | | <u>56 557</u> | <u>39 033</u> |



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 143 242 | 133 645 |
| Upplupna räntekostnader | 96 579 | 150 326 |
| Upplupen revision | 12 000 | 11 600 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 697 029 | 679 881 |
| | 948 850 | 975 452 |

Kristianstad 28/3 2021

Alf Nyberg

Anders Lundgren

Anita Bergengren

Eva Johansson

Gunn Svensson

Marie Andblom

Roger Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13

Anita Davlén
Revisor vald av föreningsstämman
suppl.

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stormen i Kristianstad, org.nr. 716406-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormen i Kristianstad för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

At

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 Stormen i Kristianstad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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.

Kristianstad den 13 / 4 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Davlén-Rolf Persson
Av föreningen vald revisor