



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kungsör i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kungsör i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsör 13	1954-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	534
4	förråd	39
19	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 938
1	lägenheter (hyresrätt)	22
Totalt 102 objekt		4 533

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 21 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mats Brandt	Ordförande	2025-01-01
Inger Mattsson	HSB Ledamot	2025-01-01
Kerstin Elisabet Andersson	Ledamot	2025-01-01
Kristin Lendl	Ledamot	2025-01-01
Liselotte Ekenberg	Ledamot	2025-01-01



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mats Brandt, Kristin Lendl och Kerstin Andersson.

Revisorer har varit: Anders Karlsson och Astrid Dahl som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulf Lendl (ordförande) och Karin Fastrup vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-09.

Seda föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Stammar för vatten byttes ut Fönster byttes ut
1994	Påbörjade utbyte av elledningar i lägenheterna
1999	Utbyte lägenhetsdörrar
2004	Utbyte plasttak till balkonger, samt byte av dörrar till hyreslokaler Installation av bredband
2006	Renovering av balkongplattor och byte av balkongfronter, Södra Fodgdelyckegatan
2007	Byte av låssystem
2008	Montering av snörasskydd på balkonger mot Ågatan
2012	Elinstallationer Hydrofobering Porttelefoner
2013	Relining av avloppsstammar OVK besiktning
2014	Trapphusrenovering
2015	Ny värmeväxlare Nödljus i trapphusen på Ågatan
2016	Nya balkonger
2018	Energideklaration Renovering fastighetsförvaltd lokal Ny cirkulationsventil för varmvatten
2019	Relining av avloppsstammar bottenplan Ventilationskontroll Nya ventilationsdon i fönster Ny ytterbelysning vid entréer & trapphus Nödljus installerade på vind
2020	Ventilationsaggregat till lokal 7004 Reperation vattenskada lokal 7003
2021	Pågående relining av avloppsstammar*
2022	Relining avloppstammar*, samt hydrofobering
2023	Färdigställt under hösten påbörjad relining av avloppstammar. Återställt trapphus efter reliningsprojektet.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Omläggning dagvatten innergård
2026	Renovering lokal 7002
2026	Balkongplattor målning
2027	Avloppsledningar rensning
2028	Tamburdörrar byte; Låssystem byte

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	197	183	213	161
Skuldsättning, kr/kvm	2 435	2 493	2 581	2 668	2 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 779	2 845	2 945	3 045	2 751
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	177	165	142	145	148
Årsavgifter, kr/kvm	615	597	568	526	506
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	76	78	78
Totala intäkter, kr/kvm	678	663	651	593	569
Nettoomsättning, tkr	3 047	2 978	2 749	2 663	2 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	418	399	412	541	312
Soliditet, %	23	21	18	14	12

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 energikostnader inte ingår individuell el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
I årsavgifter inte ingår individuell el.

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	106 414	0	0	106 414
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 116 817	0	188 182	1 304 999
S:a bundet eget kapital, kr	1 223 231	0	188 182	1 411 413
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 420 753	398 598	-188 182	1 631 169
Årets resultat, kr	398 598	-398 598	418 498	418 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 819 351	0	230 316	2 049 667
S:a eget kapital, kr	3 042 582	0	418 498	3 461 080

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 818 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	1 819 351
Årets resultat, kr	418 498
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 818
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 049 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 049 667

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 047 574	2 978 076
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 047 574	2 978 076
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 478 933	-1 446 087
Underhåll enligt plan	Not 4	-61 818	-38 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 099	-311 843
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-147 819	-157 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-448 879	-448 879
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 437 548	-2 402 223
RÖRELSERESULTAT		610 026	575 853
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 834	6 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 882	-183 021
Övriga finansiella poster	Not 8	-480	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-191 528	-177 255
ÅRETS RESULTAT		418 498	398 598



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 847 029	13 295 908
Pågående nyanläggningar	Not 10	110 384	104 889
Summa materiella anläggningstillgångar		12 957 412	13 400 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 957 912	13 401 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		761 949	695 464
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	34 919	12 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	184 454	179 115
Summa kortfristiga fordringar		981 322	886 895
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	900 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		900 000	600 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	91 038	90 775
Summa kassa och bank		91 038	90 775
Summa omsättningstillgångar		1 972 361	1 577 670
SUMMA TILLGÅNGAR		14 930 273	14 978 967



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 414	106 414
Fond för yttre underhåll	1 304 999	1 116 817
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 411 413	1 223 231
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 631 169	1 420 753
Årets resultat	418 498	398 598
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 049 667	1 819 351
Summa eget kapital	3 461 080	3 042 582
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 164 574 000	6 255 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 574 000	6 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 371 000	4 950 000
Medlemmarnas inre fond	Not 1751 335	136 530
Leverantörsskulder	25 385	132 254
Aktuell skatteskuld	Not 180	10 214
Övriga kortfristiga skulder	Not 194 771	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20442 702	452 387
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 895 192	5 681 385
Summa skulder	11 469 192	11 936 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 930 273	14 978 967

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	610 026	575 853
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	448 879	448 879
	1 058 905	1 024 732
Erhållen ränta	28 834	6 246
Erlagd ränta	-222 374	-170 633
Övriga poster	-480	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	864 885	859 865
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 942	87 426
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-204 701	-126 822
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	632 242	820 468
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 495	-89 514
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 495	-89 514
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-260 000	-392 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-260 000	-392 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	366 747	338 955
Likvida medel vid årets början	1 386 239	1 047 284
Likvida medel vid årets slut	1 752 985	1 386 239
	366 747	338 955

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 733 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 421 799	2 351 282
Hysesintäkt bostäder	26 844	26 844
Hysesintäkt lokaler	430 862	466 219
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 364	45 892
Hysesintäkt övrigt	7 800	7 800
Varmvatten Brf Centrum	37 658	32 434
Serviceavtal Brf Centrum	25 973	27 495
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 153	733
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 026	19 377
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 095	0
	3 047 574	2 978 076

I Årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-92 577	-60 573
El	-78 914	-72 812
Uppvärmning	-517 062	-488 541
Vatten	-200 805	-181 879
Renhållning	-62 244	-66 343
TV, bredband, iptelefoni	-120 914	-109 556
Obligatoriska besiktningar	0	-31 723
Serviceavtal	-13 881	-20 646
Förvaltningskostnader	-201 113	-217 254
Försäkringar	-52 164	-45 290
Fastighetsskatt	-118 018	-150 946
Övriga driftskostnader	-21 241	-525
	-1 478 933	-1 446 087

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-38 383
Underhåll lokaler	-61 818	0
	<u>-61 818</u>	<u>-38 383</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 975	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-199 618	-204 520
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-286
Kostnader överlåtelse och panter	-25 406	-16 326
Föreningsverksamhet	-1 704	0
Kontorsutrustning och -material	-2 440	-7 217
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 197	-4 180
Konsulter	-3 125	-20 480
Medlemsavgifter HSB	-35 121	-34 240
Stämma och styrelse	-12 513	-9 719
	<u>-300 099</u>	<u>-311 843</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 200	-57 300
Löner för anställda	0	-21 725
Vicevärdsarvode	-45 000	-45 000
Övriga arvoden	-23 650	-4 300
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-21 469	-26 205
	<u>-147 819</u>	<u>-157 030</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-448 879	-448 879
	<u>-448 879</u>	<u>-448 879</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-480	-480
	<u>-480</u>	<u>-480</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 091 332	26 091 332
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	120 555	120 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 286 886	26 286 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 870 424	-12 421 545
Årets avskrivningar byggnader	-448 879	-448 879
Ingående avskrivningar markanläggningar	-120 555	-120 555
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 439 858	-12 990 979
Utgående redovisat värde	12 847 029	13 295 908
Redovisade värden byggnader	12 772 029	13 220 908
Redovisade värden mark	75 000	75 000

Fastighetsbeteckning: Kungsör 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	19 000 000	9 800 000	28 800 000	45 800 000
Lokaler	1954	2 115 000	702 000	2 817 000	2 790 000
		21 115 000	10 502 000	31 617 000	48 590 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 989 000	11 989 000
Summa ställda säkerheter	11 989 000	11 989 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	104 889	15 375
Årets Investering	5 495	89 514
Utgående värde pågående nyanläggningar	110 384	104 889

Fortsatt pågående nyanläggning på 110 tkr avser renovering daggvattenledningar och planeras vara klart året 2026 till en total utgift av 800 trk. Projektfördröjning på grund av en rådande tvist.



			2025-12-31	2024-12-31
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
	Medlemsandel HSB		500	500
			500	500
Not 12	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto		12 497	12 316
	Övrig skattefordran		22 422	0
			34 919	12 316
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
	Förutbetald försäkring		53 552	52 164
	Förutbetald kabel-TV och bredband		31 891	31 901
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 011	95 050
			184 454	179 115
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Räntesats	Konv.datum	
	Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-03	300 000
	Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-18	600 000
	Placering HSB 6 mån	3,90%		0
				600 000
				900 000
				600 000
Not 15	BANK			
	Nordea		59 565	59 384
	Sparbaken i Karlshamn		31 473	31 391
			91 038	90 775
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum
				Belopp
	Nordea Hypotek AB		2,76%	2028-10-18
	Nordea Hypotek AB		2,72%	2027-11-17
	Nordea Hypotek AB		1,08%	2026-04-15
				3 340 000
				1 350 000
				6 255 000
				10 945 000
				326 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 574 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			116 000
	Lån som ska konverteras inom ett år			6 255 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			6 371 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,79%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 304 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			9 315 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?			Nej
Not 17	MEDLEMMARNAS INRE FOND			
	Ingående värde		136 530	180 689
	Uttag		-85 196	-44 159
			51 335	136 530
Not 18	AKTUELL SKATTESKULD			
	Årets beräknade skatteskuld		0	10 214
			0	10 214

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	4 771	0
	4 771	0
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	45 000	48 300
Upplupna sociala avgifter	7 776	8 113
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 764	128 395
Upplupna räntekostnader	35 123	37 615
Upplupen revision	14 350	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 689	216 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	442 702	452 387

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Inger Mattsson	 Kerstin Elisabet Andersson	 Kristin Lendl
..... Liselotte Ekenberg	 Mats Brandt	

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

Anders Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungsör i Karlshamn, org.nr. 736200-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kungsör i Karlshamn för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, 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 Bostadsrättsförening Kungsör i Karlshamn för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kungsör i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Brandt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 14:22:37



Liselotte Ekenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:45:23



Kerstin Elisabet Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:03:57



Inger Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:57:32



Kristin Lendl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:29:43



Anders Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:11:41



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 13:30:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kungsör i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:50:18



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 13:29:59



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.