



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kungshall i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kungshall i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 716405-6256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stumholmen 2:3	1993-01-01	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	0
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 478
Totalt 17 objekt		1 478

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlskrona Stumholmen GA:1	G:A	716405-7973		Områden med befintlig hangarplatta, Allmänbelysning, Orienteringstavla, Bryggor vid galären och flygbåten, Parkeringsplatser, Sekundärvarmekulvertar inklusive tappvarmvatten.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Axel Boltenberg	Ordförande	2025-01-01
Claes Wiberg	Ledamot	2025-01-01
Kim Hall	Ledamot	2025-01-01
Johan Thornéus	Ledamot	2025-05-07
Lotta Lindström	Ledamot	2025-01-01
Cassandra Gustavsson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01
Sofie Aktner	Suppleant	2025-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Claes Wiberg, Lotta Lindström och Sofie Aktner.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Wiberg, Kim Hall, Lotta Lindström och Axel Boltenberg.

Revisorer har varit Irene Hansson med Ann-Charlotte Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Andermatt Revision AB.

Valberedning har varit Caroline Boltenberg (ordförande) och Ann-Charlotte Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-06-17.

Brf Kungshall har genomfört två städdagar tillsammans med Brf Flygbåten samt ett eget julmingel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Målning av fastighetens västra och östra fasader samt fönster, samt målningen och fönsterbyte på fastighetens södra fasader.
2017	Målning av fastighetens norra fasad samt fönster och dörrar.
2019	OVK
2021	Målning av fönster. Byte av kanalfläkt husgrund i syfte att avhjälpa fuktproblem i bottenplan på östra fasaden samt byte till nytt låssystem och dörrautomatiker.
2022	Renovering och justering av lägenhetsdörrar samt sotning av eldstäder.
2023	Spindelsanering samt fönsterputsning.
2024	Renovering och målning av fönster. Framförallt omfattande åtgärder på de senast bytta fönstren på södra fasaden med anledning av fuktangrepp sannolikt på grund av fel i konstruktionen samt underhåll av dem. Slutlig planering och genomförande av åtgärder för att hantera fuktproblem i bottenplan på östra fasaden. Problem uppmärksammades innan bytet av kanalfläkt 2021 och orsaken har därefter undersökts i syfte att klarlägga åtgärder, Försäljning samt upplåtelse av förrådsutrymmet "kompostrummet" som bostadsrätt till lägenhet 12.
2025	Tillförsel av brandvarnare i samtliga lägenheter, spindelsanering inklusive fönsterputsning, fönstersmörjning samt justering.

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK
2026	Underhåll av trapphus.
2027	Utredning och efterföljande renovering eller byte av tamburdörrar.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	316	365	352	395
Skuldsättning, kr/kvm	4 747	5 140	5 927	5 981	6 036
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 747	5 140	5 927	5 981	6 036
Räntekänslighet, %	5	5	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	261	214	203	194	191
Årsavgifter, kr/kvm	954	948	908	865	865
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	955	954	915	866	866
Nettoomsättning, tkr	1 411	1 404	1 333	1 267	1 267
Resultat efter finansiella poster, tkr	-230	1 731	121	156	-395
Soliditet, %	60	58	51	50	50

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).
Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifterna.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på för höga kostnader mot intäkterna. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 422.737 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 218 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5% för 2026. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 049 002	0	0	3 049 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 880 061	0	612	1 880 673
S:a bundet eget kapital, kr	4 929 063	0	612	4 929 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 334 856	1 731 056	-612	6 065 300
Årets resultat, kr	1 731 056	-1 731 056	-229 703	-229 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 065 912	0	-230 315	5 835 597
S:a eget kapital, kr	10 994 975	0	-229 703	10 765 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 168 388 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	6 065 912
Årets resultat, kr	-229 703
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 388
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 835 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 835 597

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	1 410 843	1 409 202
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 410 843	1 409 202
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-697 768	-526 677
Underhåll enligt plan	Not 4	-168 388	-97 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 730	-117 362
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 530	-59 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 273	1 321 503
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 431 689	519 855
RÖRELSERESULTAT		-20 847	1 929 058
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 390	18 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 846	-216 125
Övriga finansiella poster	Not 8	-400	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-208 856	-198 002
ÅRETS RESULTAT		-229 703	1 731 056

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 927 585	17 310 858
Summa materiella anläggningstillgångar		16 927 585	17 310 858
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 928 085	17 311 358
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 080 343	1 394 845
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 800	11 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 323	62 233
Summa kortfristiga fordringar		1 129 466	1 468 678
Kassa och bank			
Bank	Not 13	18 210	17 003
Summa kassa och bank		18 210	17 003
Summa omsättningstillgångar		1 147 677	1 485 681
SUMMA TILLGÅNGAR		18 075 762	18 797 039

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 049 002	3 049 002
Fond för yttre underhåll	1 880 673	1 880 061
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 929 675	4 929 063
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 065 300	4 334 856
Årets resultat	-229 703	1 731 056
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 835 597	6 065 912
Summa eget kapital	10 765 272	10 994 975
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 142 700 000	3 172 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 700 000	3 172 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 144 316 649	4 423 849
Leverantörsskulder	60 989	46 610
Aktuell skatteskuld	Not 151 954	2 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16230 898	156 302
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 610 490	4 629 264
Summa skulder	7 310 490	7 802 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 075 762	18 797 039

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-20 847	3 633 832
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 273	-3 026 277
	362 426	607 555
Erhållen ränta	1 390	46 477
Erlagd ränta	-204 347	-219 543
Övriga poster	-400	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	159 069	434 009
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 710	-27 834
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	82 927	-41 071
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	266 706	365 104
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	10 798
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	10 798
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-580 000	-1 080 000
Inbetalda insatser	0	120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-580 000	-960 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-313 294	-584 098
Likvida medel vid årets början	1 411 848	1 995 946
Likvida medel vid årets slut	1 098 554	1 411 848
	-313 294	-584 098

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	4 518 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	1 409 484	1 399 638
Hysesintäkt övrigt	200	600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 161	4 012
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	4 952
	1 410 843	1 409 202

I Årsavgift ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-147 938	-86 635
El	-27 527	-28 529
Uppvärmning	-272 873	-170 353
Vatten	-84 522	-87 294
Renhållning	-18 171	-23 957
TV, bredband, iptelefoni	-39 813	-39 564
Serviceavtal	-9 676	-5 730
Förvaltningskostnader	-42 493	-45 026
Försäkringar	-16 981	-13 107
Fastighetsskatt	-27 584	-26 080
Övriga driftskostnader	-10 191	-403
	-697 768	-526 677

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-97 878
Underhåll huskropp utvändigt	-168 388	0
	-168 388	-97 878

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 750	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-50 219	-45 184
Kostnader överlåtelse och panter	-1 160	-3 891
Föreningsverksamhet	-4 349	-2 940
Konsulter	0	-7 500
Förbrukningsinventarier	-5 382	0
Medlemsavgifter HSB	-12 721	-12 400
Samfällighets- och gemensamanläggning	-27 738	-27 451
Stämma och styrelse	-1 771	-1 192
Arrende, hyra, leasing	-2 640	-2 805
	-120 730	-117 362

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 055	-45 675
Övriga arvoden	-1 567	-1 523
Revisionsarvode	-1 567	-1 523
Sociala avgifter	-11 341	-11 010
	-61 530	-59 731

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-383 273	-383 271
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnader	0	1 704 774
	-383 273	1 321 503

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-400	-480
	-400	-480

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

2113

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 444 177

23 444 177

Ingående anskaffningsvärde mark

1 457 000

1 457 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

24 901 177

24 901 177

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 590 319

-4 852 836

Omklassificering från nedskrivning

0

-2 354 212

Årets avskrivningar byggnader

-383 273

-383 271

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 973 592

-7 590 319

Utgående redovisat värde

16 927 585

17 310 858

Redovisade värden byggnader

15 470 585

15 853 858

Redovisade värden mark

1 457 000

1 457 000

Fastighetsbeteckning: Stumholmen 2:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	20 800 000	6 407 000	27 207 000	24 963 000
		20 800 000	6 407 000	27 207 000	24 963 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

15 000 000

15 000 000

Summa ställda säkerheter

15 000 000

15 000 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

10 800

11 600

10 800

11 600

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

17 522

16 981

Förutbetalad kabel-TV och bredband

7 989

7 953

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 812

37 299

38 323

62 233

Not 13 BANK

Nordea

18 210

17 003

18 210

17 003

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,65%	2026-05-04	1 476 649	30 000
Nordea Hypotek AB		2,58%	2027-01-22	2 700 000	0
Nordea Hypotek AB		2,69%	2026-05-22	2 840 000	30 000
				7 016 649	60 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					4 316 649
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 316 649
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 716 649
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 954	2 503
	1 954	2 503

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	54 854	2 734
Upplupna räntekostnader	28 749	23 250
Upplupen revision	14 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 133	110 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 162	7 276
	230 898	156 302

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-26
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Axel Boltenberg	 Cassandra Gustavsson	 Claes Wiberg
..... Johan Thornéus	 Kim Hall	 Lotta Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Irene Hansson Revisor vald av föreningsstämman	Johan Andersson Andermatt Revision AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungshall i Karlskrona

Org.nr 716405-6256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kungshall i Karlskrona 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kungshall i Karlskrona för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Karlskrona den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Andersson
Auktoriserad revisor

Irène Hansson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Axel Boltenberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:38:45



Lotta Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:20:15



Kim Hall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:32:11



Claes Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:22:12



Johan Thornéus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 08:53:24



Cassandra Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 11:30:40



Selma Irene Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:07:00



Johan Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:47:44



Revisionsberättelse 2025

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

Selma Irene Hansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:00:29



Johan Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:49:21



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.