



# Årsredovisning

1/9 2022–31/8 2023



# ÅRSREDOVISNING

## Karlshamnshus 11 i Karlshamn

Org nr 736200-1773

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2022-09-01 – 2023-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022/23

### VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1968-1971 på fastigheterna Champinjonen 1, 2 & 3, Toppmurklan 1 & 2 samt Fingersvampen 3 & 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2023 på Lokstallarna.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Per-Ola Mattsson	ordförande
	Jimmy Helgesson	vice ordförande
	Elisabeth Harre	sekreterare
	Hans Hedén	ledamot
	Arne Karlsson	ledamot
	Åsa Franke	ledamot
	Lars Svensson	ledamot

<i>Styrelsesuppleanter:</i>	Bo Gustafsson	suppleant
	Katarina Hansell	suppleant
	Ulla Svensson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga ledamöter och ersättare eftersom mandattiden för ledamöter och ersättare är 1 år. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller tecknas av två ordinarie ledarmöter i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Åsa Franke.

## Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Bo Rösler och Ingmar Åkesson valda vid föreningsstämman samt auktoriserad revisor från Ernst & Young AB.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Mona Lilja (sammankallande), Linda Landström samt Linda Winnetoft.

## Förvaltning

Föreningens förvaltning har i sin helhet under året skötts av egen personal anställd av föreningen, administrationen sköts av HSB Sydost.

## Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 10 bostadshus. Fastighetens areal är 24 771 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	67	
2 rum	162	
3 rum	104	
4 rum	<u>14</u>	
Lägenheter bostadsrätt	347	23 854 kvm
Lokaler	2	
Garage	89	
Carport	98	
P-platser	166	
Mopedförråd	28	
Mopedplatser	8	

## Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

## Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft F-system, fläkt på vinden och intag via ventiler i väggar.

## Större underhåll, investeringar, OVK mm redovisat from år 2015/2016

År	Åtgärd
2015/16	Investering i ny lokal, anpassad till egen förvaltning.
2015/16	Investering av nya maskiner för egen förvaltning, traktor, klippare mm.
2016/17	Installation av dörrautomatik, utökad kameraövervakning samt utbyte av porttelefoner.
2016/17	Utbyte av cirkulärt vridspjäll, ventilation.
2016/17	Underhåll av tvättstugor samt inköp av ny tvättmaskin.
2016/17	Inköp av mark, Champinjonen 1, avsedd till parkering.
2017/18	Utbyte av hissmaskin.
2017/18	Inköp av kallmangel.
2017/18	Installation av utökad kameraövervakning.
2017/18	Delar av stambyte och elrevidering slutfört.
2018/19	Fortsättning av stambyte och elrevidering.
2018/19	Indragning av fiber.
2019/20	Slutfört stambyte samt elrevidering.
2020/21	Takbyte hus 6.
2020/21	Fönsterbyte lokal.
2020/21	Målning trädörrar entré, grillhus och pergola.
2020/21	Ny tvättstuga i hus 2.
2021/22	Ny tvättstuga i hus 6 och grovtvättstuga i hus 14.
2021/22	Anläggning av hundrastgård.
2021/22	Målning av källargångar och väggar i hus 2.
2022/23	Målning av källargångar och väggar i hus 4.
2022/23	Nytt vindskydd, nya plattor samt fasta bänkar och bord fräschats upp.
2022/23	Nya dörrar lokal och fastighetsskötarlokal.
2022/23	Ny tvättstuga i hus 16.
2022/23	Installation brandlarm i garage samt i 10 st förråd.
2022/23	Byte av värmepump i hus 22.
2022/23	Tak över trappor till carport.

## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2022/23
Fjärrvärme i MWh, beräknad	2 530,00
Värmekostnad kr/kvm	89,49

Lokal och bostadsyta 23 957 kvm

Vattenförbrukning i kbm, beräknad	16 536,00
Kubikmeter per lgh/lokal 1)	47,51

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t om under 100 kbm. Förbrukningen kan variera mellan åren, beroende på, när avläsning utförs.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK mm under året

Tak över trappor till carport. Plattläggning och nytt vindskydd samt ny plantering vid stora parkeringen. Ny tvättstuga har startats upp i hus 16. Installation av brandlarm i garage och matkällarutrymmen i samtliga hus. Målning av källargångar och väggar i hus 4. Byte av värmepump i hus 22. Nya rygg- och sittbrädor på fasta bänkar. Montering av 2 st dörrautomatiker till garage och 5 st dörrautomatiker är bytta i entré/soprum.

Bytt 2 st tak över entré och soprum. Samtliga strålkastare på parkeringarna uppdaterade till led-belysning.

Styrelsen har även beslutat följande: Byte av staket runt lekplatserna. På det ekonomiska läget avvaktas det med större investeringar.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan med HSB Sydost. Årlig genomgång av underhållsplanen utfördes under året av styrelsen i samarbete med HSB Sydost.

### Studie och fritidsverksamhet

#### Årsavgifter

Årsavgifterna och hyrorna förändrades senast 2023-07-01 då höjdes avgifterna och hyrorna med 9,5 %. Avgifterna och hyrorna kommer även höjas med 8 % 2024-01-01 då kommer avgifterna för bostadsrättslägenheterna uppå till i genomsnitt 945 kr /kvm inkl. värme. Från och med den 1 oktober 2019 har varje bostadsrättsinnehavare betalat för det varm- och kallvatten de förbrukar genom individuell mätning.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 416 personer. Av föreningens 347 bostadsrätter har, mellan perioden 2022-09-01—2023-08-31, 48 lägenheter överlåtits. Föregående räkenskapsår var det 49 överlåtelser.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Ekonomi

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	20 995	20 160	19 911	19 728	19 250
Resultat efter fin pos (tkr)	-1 973	1 628	-477	663	2 862
Balansomslutning (tkr)	155 274	159 613	161 584	164 113	166 779
Eget kapital (tkr)	19 919	21 892	20 263	20 710	20 047
Taxeringsvärde (tkr)	240 918	240 918	188 534	188 534	188 534
-varav byggnad (tkr)	189 723	189 723	143 151	143 151	143 151
Soliditet (%)	13	14	13	12	12
Likviditet	1,67	1,86	1,43	1,46	2,05
Årsavgift bostäder 31/8 (kr/kvm)	811	789	777	776	776
Total låneskuld (tkr)	131 434	134 119	137 009	139 899	142 705
Låneskuld (kr/kvm*)	5 510	5 622	5 744	5 865	5 982
Underhållsfond (tkr)	11 233	12 034	10 774	10 997	10 188
Avskrivning (kr/kvm*)	154	154	155	165	131
Räntekostnader (kr/kvm*)	141	77	81	90	68

\*=Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara mer än 1.

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 424 812	0	12 033 917	6 804 545	1 628 493
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	1 628 492	-1 628 493
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 2 301 000	2 301 000	
Årets resultat					-1 972 650
Belopp vid årets utgång	1 424 812	0	11 232 917	9 234 037	-1 972 650

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2023/24

I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 700 000 kr.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	8 433 036,38
Årets resultat	-1 972 650,01
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 500 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 301 000,15

## Summa till stämmans förfogande

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 261 386,52
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
--	--------------------------	--------------------------

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	20 994 898	20 160 147
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 994 898</b>	<b>20 160 147</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-8 597 809	-7 780 376
Underhåll enligt plan	Not 4	-2 301 000	-373 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 222 676	-1 393 123
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-3 797 240	-3 464 304
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 685 592	-3 685 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 604 317</b>	<b>-16 697 166</b>

**Rörelseresultat**

**1 390 582**      **3 462 980**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 281	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 364 974	-1 834 849
Övriga finansiella poster		461	361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 363 232</b>	<b>-1 834 488</b>

**Årets resultat**

**-1 972 650**      **1 628 493**

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat		-1 972 650	1 628 492
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 500 000	-1 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 301 000	373 772
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-1 171 650</b>	<b>502 263</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 8	140 472 598	143 738 791
Inventarier och installationer	Not 9	3 139 401	3 558 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>143 611 999</b>	<b>147 297 591</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	16 536	17 961
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	250 000	250 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>266 536</b>	<b>267 961</b>

**Summa anläggningstillgångar**

<b>143 878 535</b>	<b>147 565 552</b>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		96 454	59 510
Kundfordringar		0	8 350
Avräkningskonto HSB		10 681 123	11 684 096
Övriga fordringar	Not 12	410 642	106 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	207 463	188 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 395 682</b>	<b>12 047 166</b>

**Summa omsättningstillgångar**

<b>11 395 682</b>	<b>12 047 166</b>
-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

<b>155 274 217</b>	<b>159 612 718</b>
--------------------	--------------------



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 424 812	1 424 812
Fond för yttre underhåll	11 232 917	12 033 918
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 657 729</b>	<b>13 458 730</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	9 234 037	6 804 545
Årets resultat	-1 972 650	1 628 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 261 387</b>	<b>8 433 037</b>

**Summa eget kapital**

<b>19 919 117</b>	<b>21 891 766</b>
-------------------	-------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	128 543 833	131 228 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>128 543 833</b>	<b>131 228 833</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 890 000	2 890 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	145 996	151 326
Leverantörsskulder		283 756	390 111
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	261 801	327 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 229 714	2 733 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 811 267</b>	<b>6 492 119</b>

**Summa skulder**

<b>135 355 100</b>	<b>137 720 952</b>
--------------------	--------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<b>155 274 217</b>	<b>159 612 718</b>
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 972 650	1 628 493
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 685 592	3 685 592
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 712 942</u>	<u>5 314 085</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-651 484	1 726 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	319 149	-709 425
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>1 380 607</b></u>	<u><b>6 331 149</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 425	1 425
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>1 425</b></u>	<u><b>1 425</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 890 000	-2 890 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-2 890 000</b></u>	<u><b>-2 890 000</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 507 968</b>	<b>3 442 574</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 684 096</b>	<b>9 829 782</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 681 123</b>	<b>11 684 096</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

**Inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 580 kronor per lägenhet 2023.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 889 937 kr.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
	Årsavgifter bostäder	19 338 196	18 822 141
	Årsavgiftsbortfall bostäder, samt hyresbortfall bilplatser	-136 713	-175 546
	Hyresintäkt garage	327 745	318 530
	Hyresintäkter, p-plats och carport	534 842	521 791
	Vattenintäkter	413 100	435 183
	Parkeringsavgifter momsp	36 135	28 049
	Mopedplatser, övriga intäker	118 982	118 792
	Hemservice	8 350	6 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	65 349	84 407
	Övriga primära intäkter, elstöd	288 912	0
		<b>20 994 898</b>	<b>20 160 147</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-396 346	-652 643
	El	-1 007 558	-936 193
	Uppvärmning	-2 144 015	-1 958 944
	Vatten	-495 656	-507 075
	Renhållning, delar avser 21/22	-762 306	-234 750
	Bevakningskostnader	-153 228	-122 146
	TV, bredband, iptelefoni	-1 196 253	-1 157 087
	Obligatoriska besiktningar, statuskontroller, OVK	0	-151 001
	Brandskydd	-19 544	-12 796
	Serviceavtal	-664 720	-533 089
	Aktiv underhållsplan	-15 689	-15 207
	Försäkring skadedjur	-120 517	-120 929
	Hissar serviceavtal & besiktning	-382 420	-121 874
	Maskiner, drivmedel, service, försäkring	-36 870	-34 935
	Försäkringar	-203 514	-191 745
	Fastighetsskatt	-571 890	-551 836
	Förbrukningsmaterial	-427 284	-478 127
		<b>-8 597 809</b>	<b>-7 780 376</b>

Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-16 245	0
	Underhåll tvättstuga	-740 759	-184 773
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-158 641	-24 191
	Underhåll installationer	-1 026 280	-65 411
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-8 120
	Underhåll mark och utemiljö	-52 636	-85 000
	Underhåll övrigt	-306 439	-6 276
		<b>-2 301 000</b>	<b>-373 772</b>

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 625	-20 000
	Förvaltningskostnader	-498 370	-469 942
	Fördelningsmätning IMD	-18 985	-19 580
	Kostnader överlåtelse och panter	-69 465	-88 725
	Föreningsverksamhet	-50 534	-13 815
	Kontorsutrustning och -material	-27 279	-163 997
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-336 532	-363 215
	Juridiska åtgärder	-74 777	-54 795
	Konsulter	0	-82 360
	Förbrukningsinventarier	-76 505	-65 497
	Stämma och styrelse	-21 461	-3 198
	Övriga administrativa kostnader	-20 831	-29 899
	Kundförluster m m	-1 313	-18 099
		<b>-1 222 676</b>	<b>-1 393 123</b>

<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	3,8	3,8
Arvode till styrelsen	-194 050	-216 633
Löner för anställda	-2 080 928	-1 879 303
Övriga arvoden	-22 500	-20 970
Övriga personalkostnader	-78 846	-31 036
Revisionsarvode	-15 000	-13 980
Sociala avgifter	-792 594	-701 869
Uttagsskatt	-598 012	-592 587
Utbildning	-15 310	-7 925
	<b>-3 797 240</b>	<b>-3 464 304</b>

<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-3 266 193	-3 266 193
Installationer	-195 962	-195 962
Inventarier	-223 437	-223 437
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-3 685 592</b>	<b>-3 685 592</b>

Not 8 Byggnader och mark		2023-08-31	2022-08-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2091	2091		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		187 225 115	187 225 115		
Ingående anskaffningsvärde mark		2 252 800	2 252 800		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>189 477 915</b>	<b>189 477 915</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-45 739 124	-42 472 931		
Årets avskrivningar byggnader		-3 266 193	-3 266 193		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-49 005 317</b>	<b>-45 739 124</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>140 472 598</b>	<b>143 738 791</b>		
Bokförda värden byggnader		138 219 798	141 485 991		
Bokförda värden mark		2 252 800	2 252 800		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>		<b>Champinjonen 1, Champinjonen 2, Champinjonen 3, Toppmurklan 1, Toppmurklan 2, Fingersvanpen 3, Fingersvanpen 4</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2022	188 239 000	50 000 000	238 239 000	238 239 000
Lokaler	2022	1 484 000	1 195 000	2 679 000	2 679 000
		<b>189 723 000</b>	<b>51 195 000</b>	<b>240 918 000</b>	<b>240 918 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		7 825 236	7 825 236		
Utgående anskaffningsvärden		7 825 236	7 825 236		
Ingående avskrivningar		-4 266 436	-3 847 037		
Årets avskrivningar		-419 399	-419 399		
Utgående avskrivningar		-4 685 835	-4 266 436		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>3 139 401</b>	<b>3 558 800</b>		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandelar		16 536	17 961		
		<b>16 536</b>	<b>17 961</b>		
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Bostadsrätter i egen BRF		250 000	250 000		
		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>		
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto		367 256	42 004		
Övrig skattefordran		43 386	64 431		
		<b>410 642</b>	<b>106 435</b>		

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald försäkring	113 073	97 885
Förutbetald kabel-TV och bredband	62 522	60 491
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 868	30 399
	<b>207 463</b>	<b>188 775</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SBAB	1,44%	2026-12-11	19 490 854	440 000
SBAB	4,15%	2027-09-10	17 049 190	380 000
SBAB	90-dagars lån	2023-11-10	19 915 000	440 000
SBAB	90-dagars lån	2024-01-18	15 128 789	340 000
SBAB	1,11%	2024-05-10	19 962 500	430 000
SBAB	1,15%	2025-05-09	20 140 000	440 000
Stadshypotek AB	4,25%	2028-03-01	19 747 500	420 000
			<b>131 433 833</b>	<b>2 890 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **128 543 833**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,53%  
 Amorteringar inom 5 år beräknas uppgå till 14 450 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 116 983 833  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	143 630 000	143 630 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>143 630 000</b>	<b>143 630 000</b>

<b>Not 15 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	151 326	152 886
Uttag	-5 330	-1 560
	<b>145 996</b>	<b>151 326</b>

<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	177 556	231 791
Personalens källskatt	43 401	44 334
Arbetsgivaravgifter	51 622	51 125
Övriga kortfristiga skulder	-10 778	0
	<b>261 801</b>	<b>327 250</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	68 269	47 354
Upplupen semesterskuld	330 228	221 488
Upplupna sociala avgifter	129 408	82 519
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	178 116	280 608
Upplupna räntekostnader	621 468	245 095
Upplupen revision	23 000	17 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 805 369	1 632 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 856	205 991
	<b>3 229 714</b>	<b>2 733 432</b>

\_\_\_/\_\_\_ 2024

Arne Karlsson

Elisabeth Harre

Hans Hedén

Jimmy Helgesson

Lars Svensson

Per-Ola Mattsson

Åsa Franke

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024- -

Bo Rösler

Ingmar Åkesson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

Ernst &amp; Young AB



# Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



## K-hus 11 Årsberättelse 2022-09-01 -- 2023-08-31

### Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Årsberättelse 2022-09-01 -- 2023-08-31.pdf

Size: 320803 byte

Hash value SHA256:

b6ddcde4ed0f14272d7612dc3b73cfa727369f1c84fedd3e089bb715ad7ac97c

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 10:

ANDERS HÅKANSSON

Signerat med BankID 2024-01-29 09:52 Ref: 3ddcf188-ccac-4b60-88d7-f75226c7a23a

INGMAR ÅKESSON

Signerat med BankID 2024-01-12 12:21 Ref: 9558ae27-c4bc-4945-ae78-afcdb7dac773

BO RÖSLER

Signerat med BankID 2024-01-12 11:39 Ref: 7c473f07-9b6a-47f9-9a8d-437bc4ca753f

Åsa Annika Susanne Franke

Signerat med BankID 2024-01-10 21:30 Ref: 64197f89-877f-4504-b9e7-c794f45f851c

ELISABETH HARRE

Signerat med BankID 2024-01-10 21:05 Ref: aa79cca4-76e0-4127-a7a5-3098c26e5004

ARNE KARLSSON

Signerat med BankID 2024-01-09 22:19 Ref: 51806695-c482-49bf-8f86-c8a6caba9f51

LARS SVENSSON

Signerat med BankID 2024-01-09 21:58 Ref: 2b394e88-e144-456a-ae46-0ef97be3dda0

JIMMY HELGESSON

Signerat med BankID 2024-01-09 21:19 Ref: 45c9b7d1-9d49-4822-b663-d0fdbf9a4d28

HANS HEDÉN

Signerat med BankID 2024-01-09 21:02 Ref: 8d29c182-7d38-4eb1-9c56-3f51f435165c

HANS PER-OLA MATTSSON

Signerat med BankID 2024-01-09 20:37 Ref: fb1128c9-1795-4304-9fd5-8bc7b7bf8361

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Karlshamnshus 11, orgnr 736200-1773

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Karlshamnshus 11 för år 2023 (2022-09-01-2023-08-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 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.

#### 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, avsiktliga 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 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 av HSB BRF Karlshamnshus 11 för år 2023 (2022-09-01-2023-08-31) 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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
- 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 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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  
Ernst & Young AB

Karlshamn den  
BRF Karlshamnshus 11

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Bo Rösler  
Föreningsvald revisor

Ingmar Åkesson  
Föreningsvald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BO RÖSLER

Föreningsvald revisor

Serienummer: 19490322xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-01-26 07:54:11 UTC



## INGMAR ÅKESSON

Föreningsvald revisor

Serienummer: 19560830xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-01-26 08:06:47 UTC



## ANDERS HÅKANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 19700516xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-01-29 08:55:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Karlshamnshus 11 i samarbete med HSB.

Karlshamnshus 11, Prästslättsvägen 30, 374 40 Karlshamn

[www.karlshamnshus11.se](http://www.karlshamnshus11.se)

