



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stuart i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stuart i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1926 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stuart 9		1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	96
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1634
Totalt 30 objekt		1730

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 10 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Berg	Ordförande	2022-01-01	
Erik Johansson	Ledamot	2022-06-04	
Pär Magnusson	Ledamot	2022-06-04	
Göran Karlström	Ledamot	2022-01-01	
Jenny Palme	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Monica Uhlas	Ledamot	2022-01-01	
Thomas Herrlin	Ledamot	2022-01-01	
Sarah Johansson	Ledamot	2022-01-01	2022-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Berg, Göran Karlström, Thomas Herrlin och Monica Uhlas.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Karlström, Carina Berg, Monica Uhlas och Thomas Herrlin.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Rose-Marie Hansson Alm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Anslutning till kommunens fjärrvärme, byte av stamventiler och radiatorer med inreglering av värmesystemet
1998-99	Byte av vatten- och avloppsstammar, badrum renoverade med nya vitvaror
2002	Kontorslokalen ombyggd till 5 lägenheter, byte av samtliga fönster med bågar
2006	Byte av lägenhetsdörrar samt nya postfack i trapphusen
2017	Byte av fjärrvärmestyrning, ventiler samt alla äldre element är bytta från högvärmetyp till lågvärmetyp under året
2019	Installation av hissar
2020	Genomförd tvätt av tak och stuprännor samt behandling mot mossor och alger
2020	Rensat och besiktigat hängrännor och stuprör samt övriga plåtdetaljer på taket, montering av nya plåtsvep på avloppsavluftningar
2021	Byte av torkaggregat i tvättstugan, typ El-björn (avfuktare)
2021	Montering av portgrind
2021	Renovering / plattsättning / dränering av markyta innegård
2021	Renovering av trädäck på innergård
2022	Rengöring av ventilationskanaler
2022	OVK
2022	Energideklaration
2022	Omdragning av matning samt all el i garagelängan
2022	Nya garageportar (elektriska)
2022	Omdragning av avlopp samt en ny dränkbar pump installerad i länsgrop

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

Årtal	Ändamål
2023/24	Installation av energiåtervinning, Högfors GST
2023	Målning av trapphus, tvättstuga och pannrum
2023	Slutförande av systematisk brandskyddsarbete

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	295	340	337	357	318
Skuldsättning, kr/kvm	3 771	3 788	3 806	3 824	3 903
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	225	229	217	197	213
Driftskostnad, kr/kvm	492	354	356	326	405
Årsavgifter, kr/kvm	737	737	737	737	699
Totala intäkter, kr/kvm	789	781	784	781	745
Nettoomsättning, tkr	1 289	1 276	1 281	1 276	1 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	146	205	295	340	341
Soliditet, %	40	39	38	36	30

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	139 460	0	0	139 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 196 000	0	0	1 196 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	174 849	0	18 288	193 137
S:a bundet eget kapital, kr	1 510 309	0	18 288	1 528 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 433 850	205 107	-18 288	2 620 669
Årets resultat, kr	205 107	-205 107	145 781	145 781
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 638 957	0	127 493	2 766 450
S:a eget kapital, kr	4 149 266	0	145 781	4 295 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 712 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	2 638 958
Årets resultat, kr	145 781
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 712
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 766 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 766 451

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 043	1 276 496
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 289 043	1 276 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-650 355	-578 368
Underhåll enligt plan	Not 4	-100 712	-133 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 056	-72 041
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-234 908	-216 755
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 069 030	-1 001 029
RÖRELSERESULTAT		220 013	275 467
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 235	-70 360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-74 232	-70 360
ÅRETS RESULTAT		145 781	205 107

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 344 881	8 419 556
Inventarier och installationer	Not 8	83 543	93 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 428 424</u>	<u>8 512 832</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 428 924</u>	<u>8 513 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 532 958	1 210 748
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 286	3 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 760	39 524
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 578 004</u>	<u>1 253 295</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	773 286	779 453
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>773 286</u>	<u>779 453</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 351 291</u>	<u>2 032 748</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 780 214</u>	<u>10 546 080</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 460	139 460
Upplåtelseavgifter	1 196 000	1 196 000
Fond för yttre underhåll	193 137	174 849
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 528 597	1 510 309
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 620 669	2 433 850
Årets resultat	145 781	205 107
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 766 451	2 638 958
Summa eget kapital	4 295 047	4 149 266
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 772 610	5 658 860
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 772 610	5 658 860
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 385 000	530 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14 12 947	12 947
Leverantörsskulder	155 384	42 782
Aktuell skatteskuld	Not 15 3 312	2 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 155 914	149 666
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 712 557	737 954
Summa skulder	6 485 167	6 396 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 780 214	10 546 080

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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: 00 - 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

522 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 204 176	1 204 176
Hysesintäkt garage och bilplatser	31 500	29 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	39 600	39 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 836	1 182
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 938	2 142
Övriga primära intäkter och ersättningar	-7	-4
	1 289 043	1 276 496
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 552	-4 309
El	-69 587	-50 023
Uppvärmning	-193 413	-219 946
Vatten	-105 090	-103 569
Renhållning	-26 020	-24 724
Bevakningskostnader	-1 440	-1 365
TV, bredband, iptelefoni	-45 931	-45 922
Obligatoriska besiktningar	-27 813	-2 300
Serviceavtal	-6 848	-8 522
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 095	-9 788
Förvaltningskostnader	-57 543	-60 675
Försäkringar	-13 118	-11 322
Fastighetsskatt	-34 937	-33 557
Övriga driftskostnader	-3 968	-2 346
	-650 355	-578 368
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-32 865
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-51 360	0
Underhåll installationer	-14 200	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-101 000
Underhåll garage och bilplatser	-35 152	0
	-100 712	-133 865
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 375	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-47 370	-46 478
Kostnader andrahandsupplåtelse	-724	0
Kostnader överlåtelse och panter	-8 916	-2 619
Föreningsverksamhet	-1 145	0
Medlemsavgifter HSB	-12 736	-12 569
Stämma och styrelse	-790	0
	-83 056	-72 041
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-225 175	-212 700
Installationer och inventarier	-9 733	-4 055
	-234 908	-216 755

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 555 116	12 955 116
Årets investering byggnader	150 500	-400 000
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 930 616	12 780 116

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 360 560	-4 147 860
Årets avskrivningar byggnader	-225 175	-212 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 585 735	-4 360 560

Utgående redovisat värde **8 344 881** **8 419 556**

Redovisade värden byggnader	8 119 881	8 194 556
Redovisade värden mark	225 000	225 000

Fastighetsbeteckning: Stuart 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	15 000 000	7 200 000	22 200 000	18 200 000
		15 000 000	7 200 000	22 200 000	18 200 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 315 000	7 315 000
Summa ställda säkerheter	7 315 000	7 315 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	97 331	0
Årets investeringar	0	97 331
Utgående anskaffningsvärden	97 331	97 331
Ingående avskrivningar	-4 055	0
Årets avskrivningar	-9 733	-4 055
Utgående avskrivningar	-13 788	-4 055
Utgående redovisat värde	83 543	93 276

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 286	3 024
	3 286	3 024

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	14 076	13 118
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 485	11 482
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 199	14 924
	41 760	39 524

Not 12 BANK

Handelsbanken	773 286	779 453
	773 286	779 453

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,42%	2023-12-30	1 380 000	30 000
Stadshypotek AB		1,03%	2024-12-30	4 278 860	0
Stadshypotek AB		4,13%	2025-09-30	498 750	5 000
				6 157 610	35 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 772 610**

Nästa års amortering av långfristig skuld	5 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 380 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	1 385 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	140 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 982 610
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	12 947	12 947
	12 947	12 947

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 312	2 559
	3 312	2 559

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 552	37 464
Upplupna räntekostnader	572	133
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 790	102 069
	155 914	149 666

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Carina Berg

Erik Johansson

Göran Karlström

Jenny Palme

Monica Uhlas

Thomas Herrlin

Pär Ingvar Magnusson

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

Rose-Marie Hansson Alm
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stuart i Karlskrona, org.nr. 735000-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stuart i Karlskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stuart i Karlskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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

Rose-Marie Hansson Alm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Stuart i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 14:27:40



PÄR INGVAR MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 07:56:56



GÖRAN KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 09:30:17



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 14:19:22



JENNY PALME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 10:24:59



MONICA UHLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 10:12:03



NILS-GUNNAR T. NILSSON

HERRLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 17:25:08



ROSE-MARIE HANSSON ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 22:40:54



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:50:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Stuart i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROSE-MARIE HANSSON ALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 22:39:43



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:49:58



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.