



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 716405-5928 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagerbielke 3	1991-01-01	1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	834
25	garageplatser	0
16	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6448
Totalt 121 objekt		7282

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 21 st 3 rok, 22 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Gelderman	Ordförande	2023-01-01	
Lennart Bowin	Ledamot	2023-01-01	
Magnus Jerlmark	Ledamot	2023-01-01	
Niclas Lundin	Ledamot	2023-01-01	
Jonas Hillerbratt	Ledamot	2023-01-01	
Camilla Karlsson	Ledamot	2023-01-01	2023-05-25
Tobias Olausson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Henrik Uppström	Ledamot	2023-01-01	
Jenny Haskel	Ledamot	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Henrik Uppström, Jonas Hillerbratt och Lennart Bowin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Gelderman, Jenny Haskel, Niclas Lundin och Jonas Hillerbratt.

Revisorer har varit: Agneta Ringsby med Lena Björngreen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bo Gustafsson (ordförande) och Lena Björngreen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 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 2022-08-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte av spiskåpor-/fläktar
2013	Målning av husfasader, yttre förrådsbyggnader, räcken till loftgångar och balkonger, staket och grindar
2017	Målning av fönster, fönster utsida, räcken och vindskivor, belysning i trappuppgångar inkl hissar har bytts ut mot LED
2018	Närvarostyrning av belysning i soprum och vissa mindre förråd
2020	OVK besiktning
2021	Byte ytterdörrar
2022	Installation av laddstolpar samt påbörjat arbete med hissbyte
2023	Byte av hissar samt ommålning av trapphus.
2023	Påbörjat målning av fasader stora huset samt renovering och målning av samtliga fönster

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av soprums dörrar.
2024-2025	Målning och renovering av putsade fasader
2024-2026	Målning och renovering av fönster
2024 och framåt	Besparingsåtgärder får att minska föreningens kostnader för el, vatten och värme
2024 och framåt	Renovering av dörrar till gårdarna samt renovering av trädetaljer

Föreningen står inför stora underhållsåtgärder och med nuvarande omvärldsläge har osäkerheten ökat vad gällande vår ekonomi.

Befintlig underhållsplan och kommande besiktningar kommer att visa behov av åtgärder framöver och med den 6% höjningen av avgifterna bedöms vår ekonomi som hanterbar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	305	263	228	282	250
Skuldsättning, kr/kvm	7 029	7 148	7 261	7 380	7 494
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 938	8 072	8 200	8 334	8 463
Räntekänslighet, %	10	11	13	12	13
Energikostnad, kr/kvm	189	182	188	168	180
Årsavgifter, kr/kvm	780	711	650	709	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	76	75	76	75
Totala intäkter, kr/kvm	920	831	771	823	772
Nettoomsättning, tkr	6 645	6 059	5 616	5 994	5 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	482	-202	407	-112
Soliditet, %	28	27	27	27	26

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).

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 224 098	0	0	3 224 098
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 076 874	0	31 394	10 108 268
S:a bundet eget kapital, kr	13 300 972	0	31 394	13 332 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 337 080	481 816	-31 394	6 787 501
Årets resultat, kr	481 816	-481 816	321 026	321 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 818 896	0	289 632	7 108 527
S:a eget kapital, kr	20 119 868	0	321 026	20 440 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 554 000 kr samt ianspråktagande skett med 522 606 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	6 818 895
Årets resultat, kr	321 026
Reservation till underhållsfond, kr	-554 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	522 606
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 108 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 108 527

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 645 173	6 054 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 196	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 696 369	6 054 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 632 361	-2 888 140
Underhåll enligt plan	Not 5	-522 606	-79 876
Övriga externa kostnader	Not 6	-377 138	-345 424
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 188	-69 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 380 799	-1 353 928
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 996 092	-4 736 567
RÖRELSERESULTAT		1 700 277	1 318 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		91 332	16 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 469 502	-851 545
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 080	-1 112
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 379 251	-836 241
ÅRETS RESULTAT		321 026	481 816

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	65 995 755	65 226 857
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 793 164	286 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>67 788 919</u>	<u>65 513 482</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 789 419</u>	<u>65 513 982</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 600	3 800
Avräkningskonto HSB		1 191 157	2 216 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	55 062	15 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	192 468	165 682
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 442 287</u>	<u>2 401 760</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 000 000	5 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 000 000</u>	<u>5 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	37 338	7 876
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>37 338</u>	<u>7 876</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 479 625</u>	<u>7 909 637</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 269 044</u>	<u>73 423 619</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 224 098	3 224 098
Fond för yttre underhåll	10 108 268	10 076 874
Summa bundet eget kapital	13 332 366	13 300 972
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 787 501	6 337 080
Årets resultat	321 026	481 816
Summa fritt eget kapital	7 108 528	6 818 895
Summa eget kapital	20 440 893	20 119 867
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 33 372 536	33 986 540
Summa långfristiga skulder	33 372 536	33 986 540
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 812 102	18 062 102
Leverantörsskulder	428 606	206 412
Aktuell skatteskuld	Not 18 15 917	11 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 74 057	62 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 124 933	974 759
Summa kortfristiga skulder	19 455 614	19 317 212
Summa skulder	52 828 150	53 303 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 269 044	73 423 619

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 700 277	1 318 056
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 380 799	1 353 928
	<u>3 081 076</u>	<u>2 671 984</u>
Erhållen ränta	83 730	18
Erlagd ränta	-1 457 063	-706 147
Övriga poster	-1 080	-1 112
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 706 662</u>	<u>1 964 744</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 588	-8 709
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	375 963	-116 897
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 024 037</u>	<u>1 839 137</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 656 236	-318 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 656 236</u>	<u>-318 125</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-864 004	-829 004
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-864 004</u>	<u>-829 004</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 496 202	692 008
Likvida medel vid årets början	7 724 697	7 032 689
Likvida medel vid årets slut	5 228 495	7 724 697
	<u>-2 496 202</u>	<u>692 008</u>

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: 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	42 854 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	5 031 456	4 582 159
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1 190
Hysesintäkt lokaler	1 441 812	1 337 112
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 919	117 725
Hysesintäkt övrigt	22 028	11 957
Övriga intäkter i verksamheten	6 012	1 709
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	4 642	9 158
Övriga fakturerade kostnader	304	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-4 007
	6 645 173	6 054 623
*I årsavgifterna ingår värme, vatten, kabel-tv & bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	51 196	0
	51 196	0
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-266 018	-515 172
Sotning	-5 063	-3 894
El	-200 851	-173 531
Uppvärmning	-802 011	-800 123
Vatten	-369 987	-354 356
Renhållning	-130 968	-127 138
TV, bredband, iptelefoni	-158 257	-157 578
Obligatoriska besiktningar	-25 433	0
Serviceavtal	-47 184	-49 337
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 761	-27 690
Förvaltningskostnader	-412 221	-472 872
Försäkringar	-71 444	-80 630
Fastighetsskatt	-123 942	-118 482
Övriga driftskostnader	-11 219	-7 337
	-2 632 361	-2 888 140
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-58 517
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-522 606	-21 359
	-522 606	-79 876
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 302	-10 642
Övriga förvaltningskostnader	-287 529	-258 065
Kostnader överlåtelse och panter	-6 073	-11 062
Föreningsverksamhet	-16 071	-22 747
Kontorsutrustning och -material	-1 665	-4 159
Konsulter	-12 582	0
Medlemsavgifter HSB	-33 490	-30 776
Stämma och styrelse	-8 426	-7 974
	-377 138	-345 424
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 332	-47 303
Övriga arvoden	-1 776	0
Revisionsarvode	-4 342	-5 352
Sociala avgifter	-18 738	-16 544
	-83 188	-69 199
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 374 499	-1 347 628
Markanläggningar	-6 300	-6 300
	-1 380 799	-1 353 928
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 080	-1 112
	-1 080	-1 112

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 761 361	88 761 361			
Årets investering byggnader*	2 149 697	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	5 566 000	5 566 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 500	0			
Årets investering markanläggning	0	31 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 508 558	94 358 861			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-25 460 504	-24 112 876			
Årets försäljning, utfrangering byggnad	1 305 253	0			
Årets avskrivningar byggnader	-1 374 499	-1 347 628			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 300	0			
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 300	-6 300			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 542 350	-25 466 804			
Nedskrivning byggnader	-4 970 453	-3 665 200			
Utgående redovisat värde	65 995 755	65 226 857			
*Bidrag har erhållits om 716.565 kr för hissarna					
Redovisade värden byggnader	60 410 855	59 635 657			
Redovisade värden mark	5 566 000	5 566 000			
Redovisade värden markanläggningar	18 900	25 200			
Fastighetsbeteckning: Lagerbielke 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	80 000 000	30 000 000	110 000 000	110 000 000
		80 000 000	30 000 000	110 000 000	110 000 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				82 909 000	82 909 000
Summa ställda säkerheter				82 909 000	82 909 000
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	286 625	0			
Årets Investering	3 656 236	286 625			
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 149 697	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 793 164	286 625			
Pågående nyanläggningar avser målning utvändigt och beräknas vara klart i juni 2024 till en total utgift av 3.221.000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.					
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	55 062	12 034			
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 424			
	55 062	15 458			

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	90 444	85 192			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 412	10 373			
Upplupna ränteutgifter	24 000	16 398			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 612	53 719			
	192 468	165 682			
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-01-20			
Placering HSB 12 mån					
Swedbank, fasträntekonto					
	4 000 000	4 000 000			
	0	1 000 000			
	0	500 000			
	4 000 000	5 500 000			
Not 16 BANK					
Swedbank	37 338	7 876			
	37 338	7 876			
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Läneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,89%	2032-09-24	8 835 000	140 000	
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2026-09-25	8 300 000	140 000	
Swedbank Hypotek AB	5,28%	2024-01-28	8 004 348	110 000	
Swedbank Hypotek AB	1,51%	2026-04-24	8 277 165	194 004	
Swedbank Hypotek AB	5,17%	2024-01-28	9 193 750	140 000	
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2027-09-24	8 574 375	140 000	
			51 184 638	864 004	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 372 536	
Nästa års amortering av långfristig skuld				614 004	
Lån som ska konverteras inom ett år				17 198 098	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				17 812 102	
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,02%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 456 016	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				46 864 618	
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld			15 917	11 210	
			15 917	11 210	
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdesskatt			74 057	62 729	
			74 057	62 729	
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupen el, vatten, värme, renhållning			146 995	148 715	
Upplupna räntekostnader			258 291	245 852	
Upplupen revision			11 000	10 500	
Förutbetalda årsavgifter och hyror			452 397	569 073	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			256 250	619	
			1 124 933	974 759	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Jenny Haskel Henrik Uppström Jonas Hillerbratt
..... Lars Gelderman Lennart Bowin Magnus Jerlmark
..... Niclas Lundin Tobias Olausson	

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

Agneta Ringsby Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona, org.nr. 716405-5928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Lagerbielke i Karlskrona för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Ringsby
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GELDERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:18:17



JONAS HILLERBRATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 22:02:52



MAGNUS JERLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:34:23



LENNART BOWIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 17:06:43



NICLAS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:15:49



HENRIK UPPSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:09:30



TOBIAS OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:41:56



JENNY HASKEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:40:53



AGNETA RINGSBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:08:37



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:19:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA RINGSBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:09:39



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:19:38



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.