



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kungsör i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsör i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsör 13		1953
Totalt 1 objekt		

Föreningen har gemensamhetsanläggning/dylikt med HSB Brf Centrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkrings 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
6	lokaler (hyresrätt)	534
19	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3938
1	lägenheter (hyresrätt)	22
Totalt 98 objekt		4494

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Brandt	Ordförande	2023-01-01	
Kerstin Andersson	Ledamot	2023-01-01	
Kristin Lendl	Ledamot	2023-01-01	
Liselotte Ekenberg	Ledamot	2023-01-03	
Lena Strand	Ledamot	2023-01-01	2023-07-03
Aster Boberg Menghestu	Ledamot	2023-07-07	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anders Carlsson med Astrid Dahl som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ulf Lendl (ordförande) samt Karin Fastrup, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7,8%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-09-04.

Brandavskiljare på vindarna monterade.

Sista etappen av relining avloppstammar till toaletter/badrum påbörjades i November.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Stammar för vatten byttes ut Fönster byttes ut
1994	Påbörjade utbyte av elledningar i lägenheterna
1999	Utbyte lägenhetsdörrar
2004	Utbyte plasttak till balkonger, samt byte av dörrar till hyreslokaler Installation av bredband
2006	Renovering av balkongplattor och byte av balkongfronter, Södra Fodgdelyckegatan
2007	Byte av låssystem
2008	Montering av snörasskydd på balkonger mot Ågatan
2012	Elinstallationer Hydrofobering Porttelefoner
2013	Relining av avloppsstammar OVK besiktning
2014	Trapphusrenovering
2015	Ny värmeväxlare Nödljus i trapphusen på Ågatan
2016	Nya balkonger
2018	Energideklaration Renovering fastighetsförvaltd lokal Ny cirkulationsventil för varmvatten
2019	Relining av avloppsstammar bottenplan Ventilationskontroll Nya ventilationsdon i fönster Ny ytterbelysning vid entréer & trapphus Nödljus installerade på vind
2020	Ventilationsaggregat till lokal 7004 Reperation vattenskada lokal 7003
2021	Pågående relining av avloppsstammar*
2022	Relining avloppstammar*, samt hydrofobering.
2023	Färdigställt under hösten påbörjad relining av avloppstammar. Återställa trapphus efter reliningsprojektet. Byte av 6 st trapphusdörrar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Ombyggnad trädgård med utökning av parkeringsplatser. Ombyggnad av dagvatten.
2025	OVK Skärmtak plast byte
2026	Balkongplattor målning
2027	Avloppsledningar rensning
2028	Tamburdörrar byte. Låssystem byte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	213	161	194	133
Skuldsättning, kr/kvm	2 581	2 668	2 411	1 465	1 508
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 945	3 045	2 751	1 672	1 721
Räntekänslighet, %	5	6	5	3	4
Energikostnad, kr/kvm	142	145	148	130	130
Årsavgifter, kr/kvm	568	526	506	487	477
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	78	78	75	79
Totala intäkter, kr/kvm	651	593	569	567	531
Nettoomsättning, tkr	2 749	2 663	2 554	2 550	2 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	412	541	312	316	154
Soliditet, %	18	14	12	15	12

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 414	0	0	106 414
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	789 052	0	127 148	916 200
S:a bundet eget kapital, kr	895 466	0	127 148	1 022 614
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	794 802	541 224	-127 148	1 208 878
Årets resultat, kr	541 224	-541 224	412 492	412 492
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 336 026	0	285 344	1 621 370
S:a eget kapital, kr	2 231 492	0	412 492	2 643 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 852 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 336 026
Årets resultat, kr	412 492
Reservation till underhållsfond, kr	-203 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 852
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 621 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 621 370

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	2 806 619	2 663 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 238	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 925 857	2 663 265
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 257 149	-1 190 595
Underhåll enligt plan	Not 5	-75 852	-202 597
Övriga externa kostnader	Not 6	-327 752	-250 560
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-228 366	-150 248
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-448 556	-211 390
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 337 675	-2 005 390
RÖRELSERESULTAT		588 182	657 875
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 421	7 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 631	-123 544
Övriga finansiella poster	Not 9	-480	-320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-175 690	-116 651
ÅRETS RESULTAT		412 492	541 224

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 744 787	7 078 364
Pågående nyanläggningar	Not 11	15 375	4 606 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 760 162</u>	<u>11 685 236</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 760 662</u>	<u>11 685 736</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	10
Kundfordringar		0	6 461
Avräkningskonto HSB		960 024	3 910 418
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	203	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>278 654</u>	<u>232 610</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 238 881</u>	<u>4 149 559</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	<u>87 260</u>	<u>73 695</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>87 260</u>	<u>73 695</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 326 141</u>	<u>4 223 254</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 086 803</u>	<u>15 908 989</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 414	106 414
Fond för yttre underhåll		916 200	789 052
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 022 614	895 466
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 208 878	794 802
Årets resultat		412 492	541 224
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 621 370	1 336 026
Summa eget kapital		2 643 984	2 231 491
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 865 000	11 597 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 865 000	11 597 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 732 000	392 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	180 689	249 694
Leverantörsskulder		201 178	961 969
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 104	5 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	458 849	471 731
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 577 820	2 080 498
Summa skulder		12 442 820	13 677 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 086 803	15 908 989

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	588 182	657 875
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	448 556	211 390
Övriga poster	0	0
	<u>1 036 738</u>	<u>869 265</u>
Erhållen ränta	1 421	8 596
Erlagd ränta	-177 488	-118 201
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-480	-320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>860 191</u>	<u>759 340</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 716	-45 292
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-841 821	664 762
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-21 346</u>	<u>1 378 809</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 523 482	-1 033 220
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 523 482</u>	<u>-1 033 220</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-392 000	1 158 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-392 000</u>	<u>1 158 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 936 828	1 503 589
Likvida medel vid årets början	3 984 113	2 480 522
Likvida medel vid årets slut	<u>1 047 285</u>	<u>3 984 113</u>
	-2 936 828	1 503 590

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 733 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 234 964	2 073 204
Hyresintäkt bostäder	25 098	23 712
Hyresintäkt lokaler	418 698	437 899
Hyresintäkt garage och bilplatser	45 892	46 092
Hyresintäkt övrigt	7 800	7 800
Bränsleavgifter	27 627	27 046
Konsumtionsavgift vatten	29 812	25 574
Övriga intäkter i verksamheten	1 497	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 672	11 827
Övriga primära intäkter och ersättningar	559	10 111
	2 806 619	2 663 265
*I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabel-tv		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	5 238	0
Goodwillersättning*	114 000	0
	119 238	0
*Goodwillersättning avser skadeståndersättning		
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-43 692	-16 038
El	-66 477	-61 606
Uppvärmning	-449 636	-438 735
Vatten	-122 691	-150 302
Renhållning	-71 034	-67 646
TV, bredband, iptelefoni	-95 315	-93 460
Obligatoriska besiktningar	-14 658	-13 274
Serviceavtal	-16 898	-12 021
Förvaltningskostnader	-195 828	-161 569
Försäkringar	-38 075	-30 719
Fastighetsskatt	-138 787	-138 787
Övriga driftskostnader	-4 057	-6 439
	-1 257 149	-1 190 595
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-8 007
Underhåll lokaler	0	-7 976
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-75 852	-26 713
Underhåll installationer	0	-2 401
Underhåll övrigt	0	-157 500
	-75 852	-202 597
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 700	-10 925
Övriga förvaltningskostnader	-195 272	-178 031
Kostnader överlåtelse och pant	-15 385	-14 436
Föreningsverksamhet	0	-501
Kontorsutrustning och -material	-1 798	-1 730
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-889	-1 382
Konsulter	-62 521	-3 265
Förbrukningsinventarier	0	-1 474
Medlemsavgifter HSB	-31 348	-28 808
Stämma och styrelse	-8 840	-10 009
	-327 752	-250 560
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-77 300	-63 700
Löner för anställda	-56 250	-5 850
Vicevärdsarvode	-16 250	-45 000
Övriga arvoden	-38 375	-8 775
Övriga personalkostnader	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-35 691	-22 423
	-228 366	-150 248
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-448 556	-211 390
	-448 556	-211 390
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-480	-320
	-480	-320

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 976 353	18 976 353
Årets investering byggnader	7 114 979	0
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	120 555	120 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 286 886	19 171 908

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 972 989	-11 761 599
Årets avskrivningar byggnader	-448 556	-211 390
Ingående avskrivningar markanläggningar	-120 555	-120 555
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 542 100	-12 093 544

Utgående redovisat värde

13 744 787

7 078 364

Redovisade värden byggnader

13 669 787

7 003 364

Redovisade värden mark

75 000

75 000

Fastighetsbeteckning: Kungsör 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	34 000 000	11 800 000	45 800 000	45 800 000
Lokaler	1954	2 088 000	702 000	2 790 000	2 790 000
		36 088 000	12 502 000	48 590 000	48 590 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 989 000	11 989 000
Summa ställda säkerheter	11 989 000	11 989 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 606 872	3 573 652
Årets Investering	2 523 482	1 033 220
Omklassificering till Byggnader och mark	-7 114 979	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	15 375	4 606 872

Pågående nyanläggningar avser renovering dagvatten och planeras vara klart under 2024 till en total utgift av 800 tk

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

203

60

203

60

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	45 290	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	27 389	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	57 439	52 620
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 536	179 990
	278 654	232 610

Not 15 BANK

Nordea	58 306	52 115
Sparbanken i Karlshamn	28 954	21 580
	87 260	73 695

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebedräg	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		4,26%	2025-11-19	1 450 000	50 000
Nordea Hypotek AB		1,15%	2024-10-16	3 472 000	66 000
Nordea Hypotek AB		1,08%	2026-04-15	6 675 000	210 000
				11 597 000	326 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 865 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 260 000
Lån som ska konverteras inom ett år 3 472 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 732 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 304 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 967 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	249 694	268 385
Uttag	-69 005	-18 691
	180 689	249 694

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 104	5 104
	5 104	5 104

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	45 000	45 000
Upplupna sociala avgifter	7 776	10 958
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	125 590	168 991
Upplupna räntekostnader	25 227	26 084
Upplupen revision	11 500	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 168	200 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 588	9 261
	458 849	471 731

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Aster Boberg Menghestu

Kerstin Andersson

Kristin Lendl

Liselotte Ekenberg

Mats Brandt

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

Anders Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsör i Karlshamn 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. 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 Kungsör i Karlshamn 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS BRANDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:05:30



LISELOTTE EKENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:43:39



ASTER BOBERG MENGHESTU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:06:57



KERSTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:28:38



KRISTIN LENDL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:04:57



ANDERS CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:43:08



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:37:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANDERS CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:44:10



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:37:35



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.