



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Halmstad i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Halmstad i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 716405-5514 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Halmstad 2 | 1985-01-01 | 1985 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Blekinge län. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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 |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 19 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1504 |
| 10 | p-platser | 0 |
| Totalt 29 objekt | | 1504 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 6 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|----------------------|------------------------------|------------|
| Britt-Marie Larsson | Ordförande | 2021-06-11 |
| Per-Olof Pettersson | Ledamot | 2017-04-01 |
| Eva Olsson-Bengtsson | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2020-05-27 |
| Berit Pettersson | Ledamot | 2017-04-01 |
| Alex Hallberg | Ledamot | 2021-06-14 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna : Britt-Marie Larsson, Alex Hallberg och Berit Pettersson

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Olsson-Bengtsson, Berit Pettersson, Britt-Marie Larsson och Alex Hallberg.

Revisorer har varit: Leif Stexå ordinarie med Hans Jacobsson, Dbo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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 2023-05-24.

Föreningen anordnade grillfest i trädgården 2023-07-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 2010 | Ny fjärrvärmeanläggning. |
| 2011 | Kodlås entrédörrar och fjärrstyrd takskjutsport med kodlås. |
| 2011 | Målning fönster, balkonger, hängrännor, stuprör, underlag, cykelskjul, plank, murar, grunden till Hantverksgatan och inkörsport samt plåtdetaljer på tak och vissa fasader. |
| 2011 | Installation av rörelsevakter i trapphus och passage till Regeringsgatan med lågenergilampor. |
| 2014 | Installation nödtelefoner i hissar. |
| 2015 | Byte av samtliga köksfläktar och aggregat med värmeväxlare. |
| 2018 | Renovering carportar och underhållsspolning avloppstammar. |
| 2019 | Energideklaration. |
| 2021 | OVK (obligatorisk ventilationskontroll). |
| 2021 | Ny röklucka, motoriserad brandgasventilation i trapphus Hantverkaregatan. |
| 2021 | Putsad fasad nedre del Hantverkaregatan p.g.a. fuktskada. |
| 2021-2022 | Målning trapphus. |
| 2022-2023 | Ny trädgårdsbelysning, pollare. |
| 2023 | Nollning o återställning av trädgårdsmiljö. |

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

Föreningen följer underhållsplanen gällande kommande underhåll.

Inom en 5-års period räknar styrelsen med stora investeringar, som tak och fönsterbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 197 | 304 | 402 | 418 | 395 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 024 | 4 024 | 4 022 | 4 022 | 4 022 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 024 | 4 024 | 4 022 | 4 022 | 4 022 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 149 | 144 | 134 | 125 | 125 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 898 | 845 | 845 | 845 | 845 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 97 | 98 | 97 | 95 | 96 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 924 | 866 | 875 | 892 | 880 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 382 | 1 302 | 1 316 | 1 342 | 1 324 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 122 | 14 | 228 | 456 | 421 |
| Soliditet, % | 47 | 47 | 46 | 46 | 44 |

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). Bostadsrättsinnehavarna debiteras separat för vattenförbrukning enligt avläsning årligen så det ingår ej i årsavgifter.

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 stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 492 999 | 0 | 0 | 492 999 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 923 976 | 0 | 171 000 | 1 094 976 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 416 975 | 0 | 171 000 | 1 587 975 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 4 082 623 | 14 177 | -171 000 | 3 925 800 |
| Årets resultat, kr | 14 177 | -14 177 | 121 873 | 121 873 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 4 096 800 | 0 | -49 127 | 4 047 673 |
| S:a eget kapital, kr | 5 513 775 | 0 | 121 873 | 5 635 648 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 4 096 800 |
| Årets resultat, kr | 121 873 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -171 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 4 047 673 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 047 673 |

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 | 1 381 732 | 1 302 305 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 8 713 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 390 445 | 1 302 305 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -678 990 | -522 651 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | 0 | -268 964 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -99 251 | -93 587 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -117 907 | -114 817 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -173 831 | -173 831 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 069 979 | -1 173 851 |
| RÖRELSERESULTAT | | 320 466 | 128 454 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 94 767 | 15 329 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -293 360 | -129 535 |
| Övriga finansiella poster | | 0 | -70 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -198 593 | -114 276 |
| ÅRETS RESULTAT | | 121 873 | 14 177 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 7 174 951 | 7 348 782 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>7 174 951</u> | <u>7 348 782</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>7 175 451</u> | <u>7 349 282</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 175 | 0 |
| Avräkningskonto HSB | | 684 864 | 540 569 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 626 | 115 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 111 969 | 59 535 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>797 634</u> | <u>600 219</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 3 900 000 | 3 900 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>3 900 000</u> | <u>3 900 000</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa | | 2 000 | 2 000 |
| Bank | Not 14 | 33 559 | 3 636 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>35 559</u> | <u>5 636</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 733 194</u> | <u>4 505 855</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>11 908 645</u> | <u>11 855 137</u> |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 492 999 | 492 999 |
| Fond för yttre underhåll | 1 094 976 | 923 976 |
| Summa bundet eget kapital | 1 587 975 | 1 416 975 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 925 800 | 4 082 623 |
| Årets resultat | 121 873 | 14 177 |
| Summa fritt eget kapital | 4 047 674 | 4 096 800 |
| Summa eget kapital | 5 635 649 | 5 513 775 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 6 052 500 | 6 052 500 |
| Summa långfristiga skulder | 6 052 500 | 6 052 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 68 515 | 108 439 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 3 061 | 2 736 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 2 083 | 1 733 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 146 837 | 175 954 |
| Summa kortfristiga skulder | 220 496 | 288 862 |
| Summa skulder | 6 272 996 | 6 341 362 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 908 645 | 11 855 137 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 320 466 | 128 454 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 173 831 | 173 831 |
| | <u>494 297</u> | <u>302 285</u> |
| Erhållen ränta | 26 978 | 9 007 |
| Erlagd ränta | -293 360 | -129 535 |
| Övriga poster | 0 | -70 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>227 915</u> | <u>181 686</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 14 669 | 22 163 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -68 366 | -113 496 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>174 218</u> | <u>90 353</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>0</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 174 218 | 90 353 |
| Likvida medel vid årets början | 4 446 205 | 4 355 852 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>4 620 424</u> | <u>4 446 205</u> |
| | 174 218 | 90 353 |

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 | 6 593 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 | 1 350 460 | 1 270 776 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 21 000 | 20 825 |
| Hysesintäkt övrigt | 600 | 2 300 |
| Konsumtionsavgift vatten | 0 | 2 494 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 3 676 | 4 107 |
| Övriga fakturerade kostnader | 0 | 1 800 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 5 996 | 3 |
| | 1 381 732 | 1 302 305 |

* Värme och kabeltv ingår i avgiften. Vatten debiteras efter avläsning, år 2023 ingår intäkter för vatten med 16 156 kr.

| | | |
|-------------------------------------|--------------|----------|
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Återbäring Länsförsäkringar | 2 252 | 0 |
| Elstöd | 6 461 | 0 |
| | 8 713 | 0 |

| | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -34 376 | -27 113 |
| El | -34 316 | -40 742 |
| Uppvärmning | -129 670 | -120 450 |
| Vatten | -60 015 | -55 640 |
| Renhållning | -45 767 | -43 642 |
| TV, bredband, iptelefoni | -29 412 | -26 564 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -16 754 |
| Serviceavtal | -27 379 | -39 741 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -19 281 | -18 764 |
| Förvaltningskostnader | -247 185 | -85 826 |
| Försäkringar | -14 031 | -13 209 |
| Fastighetskatt | -30 191 | -28 861 |
| Övriga driftskostnader | -7 368 | -5 344 |
| | -678 990 | -522 651 |

| | | |
|--------------------------------------|----------|-----------------|
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -98 400 |
| Underhåll installationer | 0 | -170 564 |
| | 0 | -268 964 |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -9 800 | -10 025 |
| Övriga förvaltningskostnader | -66 994 | -63 158 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -5 934 | -4 088 |
| Föreningsverksamhet | 0 | -1 210 |
| Kontorsutrustning och -material | -453 | -866 |
| Medlemsavgifter HSB | -12 427 | -11 424 |
| Stämma och styrelse | -3 643 | -2 816 |
| | -99 251 | -93 587 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -45 150 | -42 000 |
| Vicevärdsarvode | -49 992 | -49 992 |
| Övriga personalkostnader | -1 800 | -1 800 |
| Revisionsarvode | -5 000 | -5 000 |
| Sociala avgifter | -15 965 | -16 025 |
| | -117 907 | -114 817 |

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -157 171 | -157 171 |
| Markanläggningar | -16 660 | -16 660 |
| | <u>-173 831</u> | <u>-173 831</u> |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 10 257 712 | 10 257 712 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 353 000 | 353 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 499 805 | 499 805 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 110 517 | 11 110 517 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -3 678 435 | -3 521 264 |
| Årets avskrivningar byggnader | -157 171 | -157 171 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -83 300 | -66 640 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -16 660 | -16 660 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 935 566 | -3 761 735 |

Utgående redovisat värde 7 174 951 7 348 782

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Redovisade värden byggnader | 6 422 106 | 6 579 277 |
| Redovisade värden mark | 353 000 | 353 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 399 845 | 416 505 |

Fastighetsbeteckning: Halmstad 2

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1985 | 14 800 000 | 4 512 000 | 19 312 000 | 19 312 000 |
| | | 14 800 000 | 4 512 000 | 19 312 000 | 19 312 000 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 600 000 | 10 600 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 10 600 000 | 10 600 000 |

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 626 | 115 |
| | 626 | 115 |

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 14 856 | 14 031 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 7 829 | 7 353 |
| Förutbetalad fastighetsskötsel | 0 | 17 799 |
| Upplupna ränteintäkter | 75 714 | 7 925 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 570 | 12 427 |
| | 111 969 | 59 535 |

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|----------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Karlshamn | 3,45% | 2024-01-08 | 1 500 000 | |
| Sparbanken Karlshamn | 3,65% | 2024-06-07 | 2 400 000 | 3 900 000 |
| | | | 3 900 000 | 3 900 000 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 BANK

| | | |
|----------------------|---------------|--------------|
| Sparbanken Karlshamn | 33 559 | 3 636 |
| | 33 559 | 3 636 |

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------------|------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Sparbanken i Karlshamn | | 5,39% | 2025-12-30 | 1 052 500 | 0 |
| Sparbanken i Karlshamn | | 5,39% | 2025-12-30 | 5 000 000 | 0 |
| | | | | 6 052 500 | 0 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 052 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **0**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 5,39%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 052 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 2 700 | 2 736 |
| Slutskatteskuld föregående år | 361 | 0 |
| | 3 061 | 2 736 |

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 1 293 | 1 293 |
| Arbetsgivaravgifter | 440 | 440 |
| Övriga kortfristiga skulder | 350 | 0 |
| | 2 083 | 1 733 |

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 34 800 | 35 022 |
| Upplupen revision | 9 800 | 9 500 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 977 | 2 829 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 101 260 | 128 603 |
| | 146 837 | 175 954 |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Britt-Marie Larsson

Berit Pettersson

Alex Hallberg

Eva Olsson-Bengtsson

Per-Olof Pettersson

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

Leif Stexå
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Halmstad i Karlshamn, org.nr. 716405-5514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Halmstad 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 Halmstad 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BRITT-MARIE LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 06:43:30



BERIT PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:15:50



PER-OLOF PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:25:15



ALEX HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:26:04



EVA OLSSON-BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:16:25



LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:54:32



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:28:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:55:04



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:28:40



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.