



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf England i Sölvesborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf England i Sölvesborg med säte i Karlshamn org.nr. 769612-0570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sölvesborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
England 6	2006-01-01	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelsens ansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
46	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3586
<b>Totalt 90 objekt</b>		<b>3586</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Malmström	Ordförande	2016-06-14	
Lennart Fryklund	Ledamot	2016-05-09	
Elsa Nilsson	Ledamot	2009-04-29	
Ilona Krook Ekberg	Ledamot	2016-06-07	
Bengt Nilsson	Ledamot	2015-05-05	
Lisa Österbladh	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-06-30	
Viktor Salviander	Ledamot	2020-10-05	2023-06-30
Gunilla Nilsson	Suppleant	2021-05-18	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Martin Malmström, Elsa Nilsson och Ilona Krook Ekberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elsa Nilsson, Bengt Nilsson och Martin Malmström.

Revisorer har varit: Marianne de Lang Borgström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Solweig Börjesson (sammankallande), samt Britt-Louise Benjaminsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2023-05-02.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Uppgradering av hiss, Nygatan 35.
2012	Ombyggnad av avloppsledningar i lgh med 2 rum och kök (reklamation).
2018	Målning av förråd och miljöhus samt behandling av tak mot mossor.
2019	Målning av trapphus.
2019	Installation av avhärtningsfilter.
2021	Ny marksten vid sophus och carportar. Kant till rabatt av rostig plåt.
2021	Byte av armaturer sophus och carportar.
2021	Utbyte av balkongfönster.
2022	Installation av laddbox.
2023	Byte samtliga hissdörrar alla plan, Nygatan 33.
2023	Nya porttelefoner.

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

Styrelsen följer föreningens investerings- och underhållsplan.

Årtal	Ändamål
2025	OVK-besiktning inklusive rensning av ventilationskanaler.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	331	370	358	414	393
Skuldsättning, kr/kvm	6 071	6 807	6 986	7 164	7 342
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 071	6 807	6 986	7 164	7 342
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	193	180	152	128	137
Årsavgifter, kr/kvm	776	776	776	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	97	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	818	819	804	802	805
Nettoomsättning, tkr	2 896	2 889	2 884	2 877	2 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	857	-537	1 028	786
Soliditet, %	59	56	54	54	53

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). El ingår

inte i årsavgifterna.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	23 400 000	0	0	23 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 411 799	0	69 770	3 481 569
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>26 811 799</b>	<b>0</b>	<b>69 770</b>	<b>26 881 569</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 554 269	856 544	-69 770	4 341 044
Årets resultat, kr	856 544	-856 544	266 283	266 283
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 410 813</b>	<b>0</b>	<b>196 513</b>	<b>4 607 327</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 222 612</b>	<b>0</b>	<b>266 283</b>	<b>31 488 896</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 230 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	4 410 814
Årets resultat, kr	266 283
Reservation till underhållsfond, kr	-191 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 230
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 607 327</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 607 327</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 899 116	2 893 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 597	43 101
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 933 713</b>	<b>2 936 463</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 228 343	-1 160 386
Underhåll enligt plan	Not 5	-121 230	-14 011
Övriga externa kostnader	Not 6	-201 700	-175 239
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-94 272	-79 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-798 230	-456 145
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 443 775</b>	<b>-1 884 860</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>489 939</b>	<b>1 051 603</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 678	19 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 014	-213 277
Övriga finansiella poster	Not 9	-320	-1 610
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-223 656</b>	<b>-195 059</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>266 283</b>	<b>856 544</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	50 678 548	51 137 854
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 678 548</u>	<u>51 137 854</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>50 679 048</u></b>	<b><u>51 138 354</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		3 016 784	2 787 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 694	7 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 566	54 236
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 091 045</u>	<u>2 849 796</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>2 100 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		920	1 294
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>920</u>	<u>1 294</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 091 965</u></b>	<b><u>4 951 090</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>53 771 012</u></b>	<b><u>56 089 443</u></b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 400 000	23 400 000
Fond för yttre underhåll	3 481 569	3 411 799
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>26 881 569</u>	<u>26 811 799</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 341 044	3 554 269
Årets resultat	266 283	856 544
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 607 326</u>	<u>4 410 814</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>31 488 895</u></b>	<b><u>31 222 613</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 730 000	19 970 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>14 730 000</u>	<u>19 970 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 040 000	4 440 000
Leverantörsskulder	126 097	67 420
Aktuell skatteskuld	Not 15 8 329	5 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 053	14 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 376 638	369 229
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 552 117</u>	<u>4 896 831</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>22 282 117</u></b>	<b><u>24 866 831</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>53 771 012</u></b>	<b><u>56 089 443</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	489 939	1 051 603
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	798 230	456 145
	<u>1 288 169</u>	<u>1 507 748</u>
Erhållen ränta	40 551	19 327
Erlagd ränta	-259 812	-218 059
Övriga poster	-320	-1 610
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 068 588</u>	<u>1 307 406</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 983	-4 149
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	55 084	-22 300
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 107 689</b></u>	<u><b>1 280 958</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-338 924	-8 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-338 924</b></u>	<u><b>-8 000</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 640 000	-640 080
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-2 640 000</b></u>	<u><b>-640 080</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 871 235</b>	<b>632 878</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	4 888 939	4 236 062
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 017 704</u>	<u>4 868 939</u>
	<b>-1 871 235</b>	<b>632 878</b>

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. Detta är första året som föreningen tillämpar K3.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20 - 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	314 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
* Årsavgifter bostäder	2 781 768	2 781 768
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 457	93 568
Hysesintäkt övrigt	5 550	5 550
Konsumtionsavgift el	5 545	2 314
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 928	5 783
Övriga fakturerade kostnader	2 108	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 760	4 379
	<b>2 899 116</b>	<b>2 893 362</b>
* I årsavgifterna ingår värme och vatten.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	4 727	43 101
Elstöd	29 870	0
	<b>34 597</b>	<b>43 101</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-72 712	-121 851
El	-124 341	-152 590
Uppvärmning	-411 637	-337 460
Vatten	-154 854	-156 796
Renhållning	-59 104	-54 267
Serviceavtal	-40 795	-38 806
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 095	-16 004
Förvaltningskostnader	-246 274	-181 044
Försäkringar	-28 522	-27 725
Fastighetsskatt	-69 916	-66 836
Övriga driftskostnader	-1 091	-7 008
	<b>-1 228 343</b>	<b>-1 160 386</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-67 215	0
Underhåll huskropp utvändigt	-54 015	-14 011
	<b>-121 230</b>	<b>-14 011</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 825
Övriga förvaltningskostnader	-126 538	-115 430
Kostnader överlåtelse och panter	-9 452	-5 294
Föreningsverksamhet	-985	-1 113
Kontorsutrustning och -material	-145	-30
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 778	-14 789
Konsulter	-15 859	-4 925
Förbrukningsinventarier	-750	-998
Medlemsavgifter HSB	-21 352	-19 624
Stämma och styrelse	-2 541	-2 211
	<b>-201 700</b>	<b>-175 239</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-47 500
Löner för anställda	-5 420	-1 000
Vicevärdsarvode	-15 000	-13 000
Övriga arvoden	-3 000	-1 500
Revisionsarvode	-5 500	-5 000
Sociala avgifter	-12 852	-11 079
	<b>-94 272</b>	<b>-79 079</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-797 430	-450 791
Markanläggningar	-800	-5 354
	<u>-798 230</u>	<u>-456 145</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader avier	-320	-1 610
	<u>-320</u>	<u>-1 610</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2126	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 431 702	52 431 702
Årets investering byggnader	338 924	0
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	53 505	45 505
Årets investering markanläggning	0	8 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 824 131</b>	<b>57 485 207</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 301 049	-5 850 258
Årets avskrivningar byggnader	-797 430	-450 791
Ingående avskrivningar markanläggningar	-46 305	-40 951
Årets avskrivningar markanläggningar	-800	-5 354
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 145 584</b>	<b>-6 347 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 678 548</b>	<b>51 137 854</b>
Redovisade värden byggnader	45 672 147	46 130 653
Redovisade värden mark	5 000 000	5 000 000
Redovisade värden markanläggningar	6 401	7 201

**Fastighetsbeteckning:** England 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	39 000 000	4 836 000	43 836 000	43 836 000
		<b>39 000 000</b>	<b>4 836 000</b>	<b>43 836 000</b>	<b>43 836 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 100 000	34 100 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 100 000</b>	<b>34 100 000</b>

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	15 694	4 462
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 452
	<b>15 694</b>	<b>7 914</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	27 922	25 984
Upplupna ränteintäkter	0	3 873
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 644	24 379
	<b>58 566</b>	<b>54 236</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		0,75%	2024-08-21	5 000 000	200 000
Nordea Hypotek AB		1,00%	2025-08-20	9 970 000	240 000
SBAB		0,87%	2026-07-17	5 000 000	0
SBAB		4,90%	2024-03-30	1 800 000	200 000
				<b>21 770 000</b>	<b>640 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 730 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 800 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 040 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 570 000

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	8 129	5 753
Slutskatteskuld föregående år	200	0
	<b>8 329</b>	<b>5 753</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	786	0
Arbetsgivaravgifter	267	0
Övriga kortfristiga skulder	0	14 429
	<b>1 053</b>	<b>14 429</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 374	107 399
Upplupna räntekostnader	6 514	6 312
Upplupen revision	11 000	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	248 750	244 818
	<b>376 638</b>	<b>369 229</b>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Martin Malmström.....  
Elsa Nilsson.....  
Ilona Krook Ekberg.....  
Lennart Fryklund.....  
Lisa Österblad.....  
Bengt Nilsson

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

Marianne de Lang Borgström  
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf England i Sölvesborg, org.nr. 769612-0570

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf England i Sölvesborg 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. Revisornas 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 England i Sölvesborg 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

Marianne de Lang Borgström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARTIN MALMSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 07:46:32



**BENGT NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:13:36



**LENNART FRYKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:08:27



**ELSA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:58:18



**LISA ÖSTERBLADH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:09:37



**ILONA KROOK EKBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 16:54:26



**MARIANNE DE LANG BORGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:08:11



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:22:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIANNE DE LANG BORGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:06:45



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:22:22



# 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.