

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Karpen i Perstorp

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karpen i Perstorp med säte i Perstorp org.nr. 716406-3377 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Perstorp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karpen 21	1988-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1245
10	garageplatser	150
Totalt 24 objekt		1395

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viktoria Karlsson	Ordförande
Mari-Anne Nilsson	Ledamot
Birgit Nyman	Ledamot
Lone Rasmussen	Ledamot
Katarina Mårtensson	Ledamot
Elli Lumijärvi	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktoria Karlsson, Birgit Nyman och Elli Lumijärvi.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mari-Anne Nilsson, Birgit Nyman, Lone Rasmussen och Viktoria Karlsson.

Revisorer har varit: Anette Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Viktoria Karlsson (sammanställande) och Lone Rasmussen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% samt garagehyran med +100 kr/mån 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 2023-09-14.

Försäkringsskada i lägenhet 32C. Försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad ersätter en del, på grund av ålder i fastighetens material får Brf Karpen ersätta en del.

Radon undersökning inleddes hösten 2022 och avslutades februari 2023. En fastighet återstår, undersökning påbörjad november 2023 avslutas februari 2024.

Energideklaration utförd 2023.

Föreningen ha upprättat avtal med Anticimex angående skadodjur 2023-10-01 det gäller tre år fram.

Nya normalstadgar 2023 ska fastställas på två stämmor, det första beslutet blir 2024-03-06 det andra beslutet tas på ordinarie stämma juni 2024.

Brf Karpen utför arbeten i egen regi, större arbeten anlitas av fackmässig personal.

2023-09-09 hade Brf Karpen en trevlig eftermiddag med grillad korv och en fika med mandeltårter och kaffe.

2023-12-02 hade Brf Karpen en trevlig julfika med kaffe, glögg, kakor och julgodis.

Ett stort tack till alla för att ni håller rent och fint på vårt område.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av trasig träpanel på Stockholmsvägen 32B-34C. (Byte av trasig träpanel på 32A utfördes 2020).

Strykning av träpanel 2 gånger på Stockholmsvägen 32A-34C.

Strykning 2 gånger av träfönster 3-glas 2-luft på utsidan 32A-34C. Strykning av träfönster 3-glas 2-luft på utsidan på 32A-34C.

Strykning 2 gånger taksprång 32A-34C.

Byte av 80 liter expansionskärl.

Hyra av Vaccumavgasare Vento i sex veckor.

Byte av en radiator i lägenhet 34C.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Målning fasader
2012-2013	lordningställande av lekplats, markarbeten, ny lekutrustning mm
2017-2018	Asfaltering innergård
2018	Installation av öppet fiber
2019	Byte ytterbelysning
2019-2021	Rensning av ventilation och OVK
2019-2020	Byte värmväxlare
2021	Spolning av dag- och spillvattenledningar
2021-2022	Byte av två vipportar i aluminium, garage
2022	Taktvätt behandling av grönfri

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Tvätt och målning av hus på Stockholmsvägen 28-30 A-A, Postgatan 13-15 A-B.
2024	Målning av träfönster och fönsterdörrar på utsidan, Stockholmsvägen 28-30 A-B och Postgatan 13-15 A-B.
2024	Byte av dålig träpanel, byte av vindskivor och tvättning och målning av garage.
2024	Byten av de skärmlank mellan lägenheter som är trasiga.
2024	Byte av två vipportar till garage.
2025	Byte av avstängningsventiler för vatten.
2025	Lagning av sockelputs.
2025	Byte av 2 vipportar till garage.
2026	Rensning av dagvattenledningar avser även slamsugning av brunnar. Rensning av spillvattenledningar, samkörs med rensning och spolning av dagvattenstammar. Stamspolning av avlopp i fastigheter.
2026	2 Strykningar av dörrar av trä med glasruta entrédörr och 2 strykningar av dörrar av trä för råd, Strykningen avser utsidan Karpen 21. Allmänna utrymmen, strykning in och utsidan.
2027	Asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	217	269	133	254	260
Skuldsättning, kr/kvm	3 299	3 378	3 457	3 536	3 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 697	3 785	3 873	3 962	4 050
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	179	185	219	215	186
Årsavgifter, kr/kvm	807	787	776	764	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	35	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	2 040	809	800	785	782
Nettoomsättning, tkr	1 030	1 007	994	977	978
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 559	79	-27	-69	41
Soliditet, %	42	29	28	28	28

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 årsavgiften.

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	654 999	0	0	654 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	420 358	0	-310 750	109 608
S:a bundet eget kapital, kr	1 075 357	0	-310 750	764 607
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	866 312	79 184	310 750	1 256 247
Årets resultat, kr	79 184	-79 184	1 559 362	1 559 362
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	945 496	0	1 870 112	2 815 609
S:a eget kapital, kr	2 020 853	0	1 559 362	3 580 216

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr samt ianspråktagande skett med 359 750 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	945 497
Årets resultat, kr	1 559 362
Reservation till underhållsfond, kr	-49 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	359 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 815 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 815 609

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	1 029 976	1 007 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 816 779	1
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 846 755	1 007 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-557 856	-523 316
Underhåll enligt plan	Not 5	-359 750	-106 947
Övriga externa kostnader	Not 6	-35 513	-24 491
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-46 240	-45 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-199 810	-148 800
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 199 169	-849 476
RÖRELSERESULTAT		1 647 586	157 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		675	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 898	-79 022
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-88 223	-78 444
ÅRETS RESULTAT		1 559 362	79 184

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 598 749	5 985 096
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 598 749</u>	<u>5 985 096</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>7 599 249</u>	<u>5 985 596</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	7 183
Avräkningskonto HSB		1 477	250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	620	3 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 313	8 534
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25 410</u>	<u>19 840</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	771 552	644 455
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>771 552</u>	<u>644 455</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>796 963</u>	<u>964 296</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 396 212</u>	<u>6 949 892</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		654 999	654 999
Fond för yttre underhåll		109 608	420 358
Summa bundet eget kapital		<u>764 607</u>	<u>1 075 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 256 247	866 312
Årets resultat		1 559 362	79 184
Summa fritt eget kapital		<u>2 815 609</u>	<u>945 497</u>
Summa eget kapital		<u>3 580 216</u>	<u>2 020 854</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 492 500	4 602 500
Summa långfristiga skulder		<u>4 492 500</u>	<u>4 602 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		110 000	110 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	109	109
Leverantörsskulder		53 815	44 949
Aktuell skatteskuld	Not 17	18 924	36 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	614	794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	140 033	134 337
Summa kortfristiga skulder		<u>323 496</u>	<u>326 538</u>
Summa skulder		<u>4 815 996</u>	<u>4 929 038</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 396 212</u>	<u>6 949 892</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 647 586	157 628
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	199 810	148 800
Återföring nedskrivning	-1 813 463	0
	<u>33 933</u>	<u>306 428</u>
Erhållen ränta	675	5
Erlagd ränta	-88 898	-79 022
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-54 291</u>	<u>227 411</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 343	-7 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 042	-14 827
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-61 676</u>	<u>205 203</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-110 000</u>	<u>-110 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-171 676	95 203
Likvida medel vid årets början	944 706	849 503
Likvida medel vid årets slut	<u>773 029</u>	<u>944 706</u>
	-171 676	95 203

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 1 257 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags 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	1 004 580	980 136
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 600	24 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 796	2 167
	<u>1 029 976</u>	<u>1 007 103</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	1 816 779	1
	<u>1 816 779</u>	<u>1</u>
Övrigt avser till största del återföring av nedskrivningar 2023.		
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-46 931	-35 482
El	-13 682	-10 023
Uppvärmning	-158 558	-152 955
Vatten	-77 350	-67 359
Renhållning	-39 012	-43 797
TV, bredband, iptelefoni	-20 936	-20 935
Obligatoriska besiktningar	0	-14 775
Serviceavtal	-5 011	0
Förvaltningskostnader	-118 225	-101 143
Försäkringar	-13 745	-12 594
Fastighetsskatt	-48 788	-48 788
Övriga driftskostnader	-15 619	-15 465
	<u>-557 856</u>	<u>-523 316</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-9 109
Underhåll tak	0	-62 499
Underhåll övrigt	-359 750	-35 339
	<u>-359 750</u>	<u>-106 947</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 025	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-783	-2 417
Kostnader överlåtelse och panter	-3 261	-2 081
Föreningsverksamhet	-3 399	-270
Kontorsutrustning och -material	-400	-196
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-5 200	-5 200
Stämma och styrelse	-3 445	-4 702
	<u>-35 513</u>	<u>-24 491</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	0
Arvode till styrelsen	-13 100	-13 600
Löner för anställda	-4 950	-5 475
Vicevärdsarvode	-10 716	-12 358
Övriga arvoden	-2 709	-3 132
Övriga personalkostnader	-1 980	0
Revisionsarvode	-3 000	-2 000
Sociala avgifter	-9 785	-9 357
	<u>-46 240</u>	<u>-45 922</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-178 460	-127 450
Markanläggningar	-21 350	-21 350
	<u>-199 810</u>	<u>-148 800</u>



2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 371 050	11 371 050
Ingående anskaffningsvärde mark	308 000	308 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	640 501	640 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 319 551	12 319 551

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 106 198	-1 978 748
Återförd avskrivning på nedskrivning	-2 308 044	0
Årets avskrivningar byggnader	-178 460	-127 450
Ingående avskrivningar markanläggningar	-106 750	-85 400
Årets avskrivningar markanläggningar	-21 350	-21 350
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 720 802	-2 212 948

Nedskrivning byggnader	0	-4 121 507
------------------------	---	------------

Utgående redovisat värde	7 598 749	5 985 096
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	6 778 348	5 143 345
Redovisade värden mark	308 000	308 000
Redovisade värden markanläggningar	512 401	533 751

Fastighetsbeteckning: Karpen 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	4 951 000	1 554 000	6 505 000	6 505 000
		4 951 000	1 554 000	6 505 000	6 505 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 777 000	6 777 000
varav i eget förvar	4 793 000	4 793 000
Summa ställda säkerheter	11 570 000	11 570 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	620	3 873
	620	3 873

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	0	573
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 313	7 961
	23 313	8 534

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 3 mån	0	300 000
	0	300 000

mm

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne handkassa	10 166	0
Sparbanken Skåne transaktionskonto	761 387	644 455
	<u>771 552</u>	<u>644 455</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,18%	2026-09-01	2 922 500	70 000
Stadshypotek AB	2,82%	2027-03-30	1 680 000	40 000
			<u>4 602 500</u>	<u>110 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 492 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				110 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>110 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 052 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	109	109
	<u>109</u>	<u>109</u>

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 924	36 349
	<u>18 924</u>	<u>36 349</u>

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	300	480
Arbetsgivaravgifter	314	314
	<u>614</u>	<u>794</u>

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, värme	20 240	20 138
Upplupen revision	9 900	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 768	85 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 125	18 875
	<u>140 033</u>	<u>134 337</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Kvarvarande föreningsavgäld att erlägga

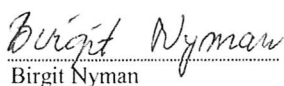
25

15 420

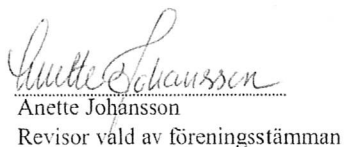
25

15 420

Perstorp 2024-03-06


Birgit Nyman
Katarina Mårtensson
Lone Rasmussen
Mari-Anne Nilsson
Viktoria Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12


Anette Johansson
Revisor väld av föreningsstämman
Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karpen i Perstorp, org.nr. 716406-3377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karpen i Perstorp 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 uppger, 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 Karpen i Perstorp 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Perstorp den 12/3 2024



Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.