



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gripen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0866 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marstrand 18		1951

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	389
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 639
2	Förråd	39
<b>Totalt 54 objekt</b>		<b>3 067</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 25 st 2 rok, 10 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Jannesson	Ordförande	2023-01-01	
Göran Ohlsson	Ledamot	2023-01-01	2023-05-30
Ingela Björkquist	Ledamot	2023-01-01	
Marie-Louise Wallsköld	Ledamot	2023-01-01	
Mari Ingemansson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-05-30	
Henrik Holm	Ledamot	2023-01-01	2023-05-30
Slavica Djakovic	Ledamot	2023-01-01	2023-05-30
Lars Walldén	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Maria Jannesson och Ingela Björkquist.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Wallsköld, Lars Walldén och Maria Jannesson.

Revisorer har varit: Leif Stexå vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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 2023-10-04.

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

Årtal	Ändamål
1983	Fasadbeklädnad och tilläggsisolering.
1997-1999	Renovering av fönster.
1998-1999	Renovering av balkonger.
1996-2004	Utbyte av elledningar i lägenheter och gemensamma utrymmen.
2000-2001	Ombyggnad av vatten- och avloppsledningar i kök och badrum samt byte av termostatventiler.
2004	Installation av bredband.
2006	Elsanering av 3 st lägenheter.
2007	Fönster-dörrbyten, klinker och kakel tvättstuga, torkrum mm. Utbyte av elledningar i lägenheter. Målning av källare och trapphus.
2009	Nytt låssystem.
2010	Ny stigarkabel och nya mätartavlor till lägenheterna.
2016	OVK besiktning. Brister åtgärdade 2017.
2018	Ny ytterbelysning, radon mätning, Systematiskt brandskyddsarbete samt ny undercentral och förgasare.
2023	Relining av ledningsnät och avlopp hus 21 o 28.
2023	Byte av inpasseringssystem.
2023	Målning väggar i tvättstuga/mangelrum.

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

Årtal	Ändamål
2024	Tvättning och behandling av tak samt eventuellt byte av trasiga takpannor.
2025-2027	Kontroll och eventuellt byte av fasadskivor.
2025-2027	Renovering eller eventuell inglasning av balkonger.
2026-2027	Byte eller relining (renovering) av ledningsnät o avlopp, hus 19

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	170	190	190	171
Skuldsättning, kr/kvm	839	962	1 019	1 102	1 193
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	962	1 068	1 174	1 280	1 386
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	161	168	148	134	132
Årsavgifter, kr/kvm	667	604	592	592	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	629	590	555	545	543
Nettoomsättning, tkr	1 883	1 731	1 688	1 670	1 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	218	355	368	318
Soliditet, %	63	55	58	54	50

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 ej 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	81 360	0	0	81 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 010 382	0	-21 712	2 988 670
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 091 742</b>	<b>0</b>	<b>-21 712</b>	<b>3 070 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 586 648	218 437	21 712	1 826 797
Årets resultat, kr	218 437	-218 437	255 907	255 907
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 805 085</b>	<b>0</b>	<b>277 619</b>	<b>2 082 704</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 896 827</b>	<b>0</b>	<b>255 907</b>	<b>5 152 734</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 712 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 805 085
Årets resultat, kr	255 907
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 712
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 082 704</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>2 082 704</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 882 663	1 730 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 156	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 905 819</b>	<b>1 730 723</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-996 401	-920 465
Underhåll enligt plan	Not 5	-71 712	-51 077
Övriga externa kostnader	Not 6	-175 954	-189 487
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-101 502	-83 094
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-256 997	-230 202
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 602 566</b>	<b>-1 474 325</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>303 253</b>	<b>256 398</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		112	3 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 458	-41 442
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-47 346</b>	<b>-37 961</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>255 907</b>	<b>218 437</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 185 245	6 638 397
Pågående nyanläggningar		0	774 341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 185 245</b>	<b>7 412 738</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 185 745</b>	<b>7 413 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		861 989	1 338 378
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 886	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 362	79 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>954 238</b>	<b>1 417 802</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 238</b>	<b>1 417 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 139 982</b>	<b>8 831 039</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 360	81 360
Fond för yttre underhåll		2 988 670	3 010 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 070 030</u>	<u>3 091 742</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 826 797	1 586 648
Årets resultat		255 907	218 437
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 082 704</u>	<u>1 805 085</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>5 152 734</b></u>	<u><b>4 896 827</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 934 030	2 539 030
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 934 030</u>	<u>2 539 030</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		605 000	280 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	14 820	14 820
Leverantörsskulder		163 188	339 536
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 570	5 372
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 985	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	258 656	755 454
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 053 218</u>	<u>1 395 182</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>2 987 248</b></u>	<u><b>3 934 212</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>8 139 982</b></u>	<u><b>8 831 039</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	303 253	256 398
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	256 997	230 202
	<u>560 250</u>	<u>486 600</u>
Erhållen ränta	112	3 919
Erlagd ränta	-46 339	-41 406
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>514 023</u>	<u>449 113</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 824	-19 459
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-668 083	758 890
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-166 884</b>	<b>1 188 545</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-29 504	-1 266 845
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-29 504</b>	<b>-1 266 845</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-280 000	-280 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-280 000</b>	<b>-280 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-476 388</b>	<b>-358 300</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 338 378	1 696 678
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	861 989	1 338 378
	<u><b>-476 388</b></u>	<u><b>-358 300</b></u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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	0 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	1 760 652	1 594 524
Hysesintäkt lokaler	113 736	103 132
Hysesintäkt övrigt	0	3 500
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	11 750
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 392
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 276	15 425
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	0
	<b>1 882 663</b>	<b>1 730 723</b>
* I årsavgifter ingår intäkt bredband med 70 500 kr. I årsavgifterna ingår värme, vatten och kabel-tv.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Återbäring Länsförsäkringar.	4 925	0
Elstöd.	18 231	0
	<b>23 156</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-49 595	-64 109
El	-62 879	-99 935
Uppvärmning	-300 162	-264 718
Vatten	-125 092	-126 881
Renhållning	-60 432	-55 081
TV, bredband, iptelefoni	-109 439	-55 271
Serviceavtal	-2 940	-3 700
Förvaltningskostnader	-144 369	-118 827
Försäkringar	-29 823	-28 887
Fastighetsskatt	-79 943	-76 653
Övriga driftskostnader	-31 728	-26 403
	<b>-996 401</b>	<b>-920 465</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-39 783
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-32 438	0
Underhåll installationer	-12 775	0
Underhåll huskropp utvändigt	-26 500	0
Underhåll övrigt	0	-11 294
	<b>-71 712</b>	<b>-51 077</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 400	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-102 920	-95 525
Kostnader överlåtelse och panter	-8 927	-14 470
Föreningsverksamhet	0	-310
Kontorsutrustning och -material	-80	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 643	-6 550
Förbrukningsinventarier	-20 375	-28 628
Medlemsavgifter HSB	-22 423	-20 608
Stämma och styrelse	-8 187	-10 571
Arrende, hyra, leasing	0	-1 200
	<b>-175 954</b>	<b>-189 487</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-56 500	-42 000
Löner för anställda	-1 735	-2 864
Vicevärdsarvode	-13 000	-13 000
Övriga arvoden	-2 000	-3 300
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-24 267	-17 929
	<b>-101 502</b>	<b>-83 094</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-234 128	-207 333
Markanläggningar	-22 869	-22 869
	<b>-256 997</b>	<b>-230 202</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 494 402	12 001 898
Årets investering byggnader	803 845	492 504
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	914 744	914 744
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 287 991</b>	<b>13 484 146</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 434 109	-6 226 776
Årets avskrivningar byggnader	-234 128	-207 333
Ingående avskrivningar markanläggningar	-411 640	-388 771
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 869	-22 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 102 746</b>	<b>-6 845 749</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 185 245</b>	<b>6 638 397</b>
Redovisade värden byggnader	6 630 010	6 060 293
Redovisade värden mark	75 000	75 000
Redovisade värden markanläggningar	480 235	503 104

**Fastighetsbeteckning:** Marstrand 18

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1952	22 400 000	7 800 000	30 200 000	30 200 000
Lokaler	1952	419 000	107 000	526 000	526 000
		<b>22 819 000</b>	<b>7 907 000</b>	<b>30 726 000</b>	<b>30 726 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 590 000	7 590 000
varav i eget förvar	-1 625 000	-1 625 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 965 000</b>	<b>5 965 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	5 886	34
	<b>5 886</b>	<b>34</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	30 706	29 823
Förutbetalad kabel-TV och bredband	28 007	27 144
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 649	22 423
	<b>86 362</b>	<b>79 390</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		6,00%	2024-01-11	350 000	25 000
Stadshypotek AB		1,12%	2026-04-30	965 000	220 000
Stadshypotek AB		1,32%	2026-12-01	1 224 030	35 000
				<b>2 539 030</b>	<b>280 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>1 934 030</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					255 000
Lån som ska konverteras inom ett år					350 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>605 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 139 030
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	14 820	14 820
	<b>14 820</b>	<b>14 820</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 570	5 109
Slutskatteskuld föregående år	0	263
	<b>3 570</b>	<b>5 372</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	3 900	0
Arbetsgivaravgifter	4 085	0
	<b>7 985</b>	<b>0</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 425	93 688
Upplupna räntekostnader	5 479	4 360
Upplupen revision	11 400	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 352	149 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	496 594
	<b>258 656</b>	<b>755 454</b>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Ingela Björkquist

.....  
Lars Walldén

.....  
Mari Ingemansson

.....  
Maria Jansson

.....  
Marie-Louise Wallsköld

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

Leif Stexå  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gripen i Karlshamn, org.nr. 736200-0866

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen i Karlshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gripen i Karlshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Gripen i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA JANNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 08:46:37



**LARS WALLDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:18:08



**MARIE-LOUISE WALLSKÖLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 20:51:50



**INGELA BJÖRKQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:24:02



**MARI INGEMANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:27:30



**LEIF STEXÅ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:48:24



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:40:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LEIF STEXÅ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:48:59



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:40:11



# 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.