



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tersmeden i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tersmeden i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1868 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tersmeden 32	1970-01-01	1970

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
71	garageplatser	0
16	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	932
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5007
<b>Totalt 166 objekt</b>		<b>5939</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 26 st 2 rok, 32 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patric Jonsson	Ordförande	2023-01-01	
Per Siebing	Ledamot	2023-07-09	
Bengt-Erik Eriksson	Ledamot	2023-01-01	2023-07-09
Hans Ahlström	Ledamot	2023-07-09	
Björne Udén	Ledamot	2023-01-01	
Per Renud	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	2023-07-24
Björn Pohlann	Ledamot	2023-07-09	
Therese Nordström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-08-14	
Henrik Bergendorff	Ledamot	2023-01-01	
Amanda Liljeqvist	Ledamot	2023-01-01	2023-07-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Patric Jonsson, Per Siebing och Hans Ahlström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Ahlström, Björne Udén, Patric Jonsson och Henrik Bergendorff

Revisorer har varit: Peter Nordberg med Ola Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kjell-Åke Hansson (ordförande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-08-29.

Föreningen har under året erhållit ett elstöd om 377.936 kronor.

Vi har haft glögg vid julgransresning och Jultallrik under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2016-17	Fönsterbyte
2020	Solceller
2021	Reparation av uthyrningslokal Ronnebygatan. Påbörjat utbyte av nyckelsystem.
2022	Fasadrenovering
2023	Fortsatt utbyte av nyckelsystem.

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

Hissrenovering, förbättringar avrinning innergård, byte garageport, ny besikning avlopp 2024 genomfört 2022. Ytskikt källare och trapphus. Byte cirkulationspump fläktssystem. Utredning laddplats. I övrigt enligt UH plan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	249	302	238	267	201
Skuldsättning, kr/kvm	2 588	2 626	2 677	2 722	2 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 070	3 115	3 175	3 229	3 281
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	262	195	190	189	184
Årsavgifter, kr/kvm	634	616	604	592	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	87	91	84	85
Totala intäkter, kr/kvm	811	710	661	706	694
Nettoomsättning, tkr	4 436	4 226	3 890	4 143	4 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	787	311	521	685	435
Soliditet, %	43	40	39	39	36

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 990 300	0	0	2 990 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 479 989	0	156 246	1 636 236
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 470 289</b>	<b>0</b>	<b>156 246</b>	<b>4 626 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 702 599	311 113	-156 246	6 857 466
Årets resultat, kr	311 113	-311 113	787 266	787 266
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 013 712</b>	<b>0</b>	<b>631 020</b>	<b>7 644 732</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 484 001</b>	<b>0</b>	<b>787 266</b>	<b>12 271 268</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 401 000 kr samt ianspråktagande skett med 244 754 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	7 013 712
Årets resultat, kr	787 266
Reservation till underhållsfond, kr	-401 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	244 754
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 644 732</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>7 644 732</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	4 436 890	4 226 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	377 936	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 814 826</b>	<b>4 226 626</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 430 432	-1 944 890
Underhåll enligt plan	Not 5	-244 754	-655 439
Övriga externa kostnader	Not 6	-205 806	-192 806
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 413	-78 124
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-824 055	-828 836
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 780 460</b>	<b>-3 700 095</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 034 366</b>	<b>526 531</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		344	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 904	-214 894
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-247 100</b>	<b>-215 418</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>787 266</b>	<b>311 113</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 448 878	25 272 933
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 448 878	25 272 933
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 449 378</b>	<b>25 273 433</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		251 000	251 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 043
Avräkningskonto HSB		2 542 722	1 929 465
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	206	1 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 662	91 182
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 646 590	2 022 892
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 271 058	874 690
<i>Summa kassa och bank</i>		1 271 058	874 690
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 168 648</b>	<b>3 148 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 618 027</b>	<b>28 422 015</b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 990 300	2 990 300
Fond för yttre underhåll	1 636 236	1 479 989
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 626 536</b>	<b>4 470 289</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 857 466	6 702 599
Årets resultat	787 266	311 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 644 732</b>	<b>7 013 712</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 271 267</b>	<b>11 484 001</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 8 229 386	12 047 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 229 386</b>	<b>12 047 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 142 072	3 588 530
Leverantörsskulder	440 075	790 665
Aktuell skatteskuld	Not 17 3 855	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 50 286	12 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 481 085	498 969
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 117 373</b>	<b>4 890 514</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>16 346 759</b>	<b>16 938 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 618 027</b>	<b>28 422 015</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 034 366	526 531
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	824 055	828 836
	<u>1 858 421</u>	<u>1 355 367</u>
Erhållen ränta	344	16
Erlagd ränta	-246 261	-214 390
Övriga poster	-540	-540
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 611 964</u>	<u>1 140 453</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	-95 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 442	818 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-327 325	-188 623
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 274 196</u>	<u>1 675 316</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-299 074
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-299 074</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-264 572	-264 572
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-264 572</u>	<u>-264 572</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 009 624</b>	<b>1 111 670</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 804 155	1 692 486
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 813 780</u>	<u>2 804 156</u>
	<b>1 009 624</b>	<b>1 111 670</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.

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: 00 - 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>		
Arsavgifter bostäder*	3 176 604	3 084 144
Arsavgiftsbortfall lokaler	0	21
Hysesintäkt lokaler	908 811	812 972
Hysesintäkt garage och bilplatser	236 837	237 200
Hysesintäkt övrigt	51 079	36 725
Konsumtionsavgift värme	24 000	20 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 752	17 667
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	13 832	16 134
Övriga fakturerade kostnader	5 180	727
Övriga primära intäkter och ersättningar	795	1 036
	<u>4 436 890</u>	<u>4 226 626</u>
* I årsavgiften ingår el, värme, vatten, renhållning, tv & bredband		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	377 936	0
	<u>377 936</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-122 462	-105 294
Sotning	0	-1 616
El	-745 438	-577 646
Uppvärmning	-560 972	-294 538
Vatten	-250 079	-288 867
Renhållning	-64 287	-68 580
TV, bredband, iptelefoni	-45 569	-45 596
Obligatoriska besiktningar	-129 726	-32 389
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 872	-17 161
Förvaltningskostnader	-258 249	-272 779
Försäkringar	-41 094	-46 577
Fastighetsskatt	-191 878	-186 838
Övriga driftskostnader	-4 806	-7 009
	<u>-2 430 432</u>	<u>-1 944 890</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll lokaler	0	-83 400
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-80 155	0
Underhåll installationer	-43 322	-12 525
Underhåll huskropp utvändigt	0	-559 514
Underhåll garage och bilplatser	-121 277	0
	<u>-244 754</u>	<u>-655 439</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 302	-10 642
Övriga förvaltningskostnader	-123 965	-115 654
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 578	-1 206
Kostnader överlåtelse och panter	-18 063	-14 872
Föreningsverksamhet	-9 197	-13 560
Kontorsutrustning och -material	-382	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-83	0
Konsulter	-2 424	0
Medlemsavgifter HSB	-31 348	-28 808
Stämma och styrelse	-7 463	-8 064
	<u>-205 806</u>	<u>-192 806</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 005	-57 900
Övriga arvoden	-1 021	-2 000
Revisionsarvode	-3 563	-3 000
Sociala avgifter	-15 824	-15 224
	<u>-75 413</u>	<u>-78 124</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-760 985	-760 984
Markanläggningar	-63 070	-63 070
Installationer och inventarier	0	-4 782
	<u>-824 055</u>	<u>-828 836</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankkostnader	-540	-540
	<u>-540</u>	<u>-540</u>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2089	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 603 912	31 038 236
Årets investering byggnader	0	3 565 676
Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 158 178	1 158 178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 862 089</b>	<b>36 862 089</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 039 874	-10 278 890
Årets avskrivningar byggnader	-760 985	-760 984
Ingående avskrivningar markanläggningar	-549 282	-486 212
Årets avskrivningar markanläggningar	-63 070	-63 070
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 413 211</b>	<b>-11 589 156</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 448 878</b>	<b>25 272 933</b>
Redovisade värden byggnader	22 803 053	23 564 038
Redovisade värden mark	1 100 000	1 100 000
Redovisade värden markanläggningar	545 826	608 896

Fastighetsbeteckning: Tersmeden 32

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	53 000 000	23 600 000	76 600 000	76 600 000
Lokaler	1970	4 693 000	3 054 000	7 747 000	7 747 000
		<b>57 693 000</b>	<b>26 654 000</b>	<b>84 347 000</b>	<b>84 347 000</b>

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 290 000	17 290 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 290 000</b>	<b>17 290 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Utgående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Ingående avskrivningar	-48 215	-43 433
Årets avskrivningar	0	-4 782
Utgående avskrivningar	-48 215	-48 215
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	206	16
Övrig skattefordran	0	1 185
	<b>206</b>	<b>1 201</b>

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	53 917	49 036		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 854	10 798		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 891	31 348		
	<b>103 662</b>	<b>91 182</b>		
<b>Not 15 BANK</b>				
Swedbank	1 271 058	874 690		
	<b>1 271 058</b>	<b>874 690</b>		
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Swedbank Hypotek AB	0,94%	2025-11-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,24%	2028-09-28	3 323 958	94 572
Swedbank Hypotek AB	1,65%	2024-03-11	7 047 500	170 000
			<b>15 371 458</b>	<b>264 572</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>8 229 386</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				94 572
Lån som ska konverteras inom ett år				7 047 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>7 142 072</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 058 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 048 598
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld			3 855	0
			<b>3 855</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Mervärdeskatt			16 588	12 350
Personalens källskatt			17 874	0
Arbetsgivaravgifter			15 824	0
			<b>50 286</b>	<b>12 350</b>
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Upplupen el, vatten, värme, renhållning			179 376	129 552
Upplupna räntekostnader			5 667	5 024
Upplupen revision			11 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror			285 042	353 893
			<b>481 085</b>	<b>498 969</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Björn Pohlann

Björne Udén

Hans Ahlström

Henrik Bergendorff

Patric Jonsson

Per Siebing

Therese Nordström

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

Peter Nordberg  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tersmeden i Karlskrona, org.nr. 735000-1868

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tersmeden i Karlskrona 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. 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 Tersmeden i Karlskrona 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Nordberg  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PATRIC JONSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:09:29



**HANS AHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:54:56



**PER SIEBING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:38:24



**BJÖRNE UDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:49:16



**BJÖRN POHLANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:07:34



**HENRIK BERGENDORFF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 10:36:30



**THERESE NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:24:37



**PETER NORDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:15:06



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:31:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PETER NORDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:16:56



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:30:41



# 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.