



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Utsikten i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0916 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Terrassen 1		1962
Solvändan 1		1962
Flyttblocket 1		1962

Totalt 3 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
3	lokaler (hyresrätt)	192
20	garageplatser	0
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 076
Totalt 84 objekt		6 268

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 14 st 3 rok, 36 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Mattsson	Ordförande	2023-01-01	
Leif Rudvi	Ledamot	2023-01-01	2023-05-11
Roger Karlsson	Ledamot	2023-01-01	
Gunilla Magnusson	Ledamot	2023-01-01	
Anette Svensson	Ledamot	2023-01-01	
Per-Olof Mejerblad	Ledamot	2023-01-01	
Else-Mari Emilsson	Ledamot	2023-01-01	
Kenni Andersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	2023-06-08
Alexander Håkansson	Ledamot	2023-08-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Svensson, Else-Mari Emilsson och Roger Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ronny Mattsson och Anette Svensson.

Revisorer har varit: Malin Ferm Johnsson och from 2023-05-31 Inger Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Siv Svensson och Inger Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2022-10-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997-2011	Stambyte och stamreovering löpande i lägenheter.
1998-1999	Fönster byte.
2001	Byte av avstängningsventiler i samtliga lägenheter och panncentral.
2002	Ombyggnad av värme- och rörsystem för tappvatten (kulvertar).
2004	Elsanering bostadsrättslägenheterna.
2008	Byte av låssystem och byta av garageportar.
2013-201	Nya förrådsbodar till samtliga radhuslägenheter.
2018-202	Uppgradering av befintligt värmesystem. Energoptimering.
2020	Lackning av samtliga ytterdörrar.
2020-202	Takbyte.

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

Föreningen följer underhålls- & investeringsplanerna gällande kommande åtgärder. Inga större åtgärder finns upptagna de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	70	29	46	7	63
Skuldsättning, kr/kvm	508	536	564	109	122
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	524	558	582	113	126
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	150	138	141	130	126
Årsavgifter, kr/kvm	478	424	424	394	386
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	93	93	97
Totala intäkter, kr/kvm	483	442	442	411	387
Nettoomsättning, tkr	3 024	2 773	2 769	2 578	2 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	169	-115	-46	-78	274
Soliditet, %	48	45	45	71	72

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). I energikostnader inte ingår individuell el och värme.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	341 560	0	0	341 560
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 366 977	0	286 000	1 652 977
S:a bundet eget kapital, kr	1 708 537	0	286 000	1 994 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 040 489	-114 761	-286 000	1 639 728
Årets resultat, kr	-114 761	114 761	168 999	168 999
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 925 728	0	-117 001	1 808 727
S:a eget kapital, kr	3 634 265	0	168 999	3 803 264

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 925 728
Årets resultat, kr	168 999
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 808 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 808 727

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	3 024 871	2 772 946
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 694	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 059 565	2 772 946
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 207 186	-2 189 367
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-27 996
Övriga externa kostnader	Not 6	-215 658	-202 434
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-148 625	-157 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-267 786	-267 786
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 839 254	-2 844 834
RÖRELSERESULTAT		220 311	-71 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 628	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 939	-42 920
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-51 311	-42 874
ÅRETS RESULTAT		168 999	-114 761

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 725 760	6 993 546
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 725 760</u>	<u>6 993 546</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>6 726 260</u>	<u>6 994 046</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		777 036	781 557
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	202 860	43 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	195 076	178 122
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 174 972</u>	<u>1 002 824</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 174 972</u>	<u>1 002 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 901 232</u>	<u>7 996 870</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	341 560	341 560
Fond för yttre underhåll	1 652 977	1 366 977
Summa bundet eget kapital	1 994 537	1 708 537
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 639 728	2 040 489
Årets resultat	168 999	-114 761
Summa fritt eget kapital	1 808 728	1 925 728
Summa eget kapital	3 803 265	3 634 265
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 625 000	2 710 128
Summa långfristiga skulder	2 625 000	2 710 128
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	557 492	648 616
Medlemmarnas inre fond	Not 14 89 184	103 671
Leverantörsskulder	189 679	161 961
Aktuell skatteskuld	Not 15 169 756	279 593
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 954	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 464 903	456 682
Summa kortfristiga skulder	1 472 968	1 652 477
Summa skulder	4 097 968	4 362 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 901 232	7 996 870

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	220 311	-71 887
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	267 786	267 786
	<u>488 097</u>	<u>195 899</u>
Erhållen ränta	2 628	46
Erlagd ränta	-53 938	-41 338
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>436 787</u>	<u>154 607</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 669	-11 227
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-88 386	14 203
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>171 732</u>	<u>157 582</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-176 252	-176 252
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-176 252</u>	<u>-176 252</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 520	-18 670
Likvida medel vid årets början	781 557	800 226
Likvida medel vid årets slut	<u>777 037</u>	<u>781 557</u>
	-4 520	-18 670

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

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.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 982 237	2 574 240
Hysesintäkt lokaler	8 300	6 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 876	16 044
Konsumtionsavgift el	0	-507
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	151 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 557	6 977
Övriga fakturerade kostnader	6 700	881
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 201	18 111
	<u>3 024 871</u>	<u>2 772 946</u>
* I årsavgifter ingår värme, vatten, TV- och bredbandavgift.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	9 308	0
Bidrag elstöd	25 386	0
	<u>34 694</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 398	-236 010
El	-79 926	-109 121
Uppvärmning	-669 753	-616 750
Vatten	-188 309	-136 275
Renhållning	-128 293	-124 676
TV, bredband, iptelefoni	-268 708	-254 687
Serviceavtal	-2 945	-2 940
Förvaltningskostnader	-180 990	-152 003
Försäkringar	-131 236	-122 066
Fastighetsskatt	-478 164	-434 700
Övriga driftskostnader	-3 462	-140
	<u>-2 207 186</u>	<u>-2 189 367</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-27 996
	<u>0</u>	<u>-27 996</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 330	-12 075
Övriga förvaltningskostnader	-157 772	-143 607
Kostnader överlåtelse och panter	-6 813	-6 006
Föreningsverksamhet	-4 137	-3 400
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 271	-5 448
Förbrukningsinventarier	0	-387
Medlemsavgifter HSB	-27 421	-25 200
Stämma och styrelse	-2 913	-4 811
Arrende, hyra, leasing	0	-1 500
	<u>-215 658</u>	<u>-202 434</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 200	-76 200
Vicevärdsarvode	-38 196	-38 196
Övriga arvoden	-6 600	-6 600
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-33 629	-33 254
	<u>-148 625</u>	<u>-157 250</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-267 786	-267 786
	<u>-267 786</u>	<u>-267 786</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 059 782	12 059 782
Ingående anskaffningsvärde mark	169 500	169 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 229 282	12 229 282

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 235 736	-4 967 950
Årets avskrivningar byggnader	-267 786	-267 786
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 503 522	-5 235 736

Utgående redovisat värde	6 725 760	6 993 546
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	6 556 260	6 824 046
Redovisade värden mark	169 500	169 500

Fastighetsbeteckning: Terrassen 1, Solvändan 1, Flyttblocket 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1962	37 647 000	20 313 000	57 960 000	57 960 000
		37 647 000	20 313 000	57 960 000	57 960 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 667 300	3 667 300
Summa ställda säkerheter	3 667 300	3 667 300

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	199 243	43 145
Övrig skattefordran	3 617	0
	202 860	43 145

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	89 060	82 104
Förutbetalad kabel-TV och bredband	73 766	64 897
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 250	31 121
	195 076	178 122

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,13%	2026-06-30	783 300	0
Stadshypotek AB		1,13%	2026-03-30	1 409 100	100 000
Stadshypotek AB		1,13%	2026-03-30	532 600	0
Stadshypotek AB		5,25%	2024-02-02	457 492	76 252
				3 182 492	176 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 625 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					100 000
Lån som ska konverteras inom ett år					457 492
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					557 492
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					705 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 301 232
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	103 671	103 671
Uttag	-14 487	0
	89 184	103 671

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	169 756	279 593
	169 756	279 593

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	954	954
Arbetsgivaravgifter	1 000	1 000
	1 954	1 954

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	184 122	182 526
Upplupna räntekostnader	4 435	2 802
Upplupen revision	11 330	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	265 016	251 829
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 525
	464 903	456 682

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexander Håkansson

.....
Anette Svensson

.....
Else-Mari Emilsson

.....
Gunilla Magnusson

.....
Per-Olof Mejerblad

.....
Roger Karlsson

.....
Ronny Mattsson

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

.....
Inger Svensson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Karlshamn, org.nr. 736200-0916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Karlshamn

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

RONNY MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:25:10



ANETTE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:29:26



PER-OLOF MEJERBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:15:50



ELSE-MARI EMILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:15:43



GUNILLA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:40:07



ROGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:32:53



ALEXANDER HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:19:31



INGER SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:17:34



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:31:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGER SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:19:14



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:31:17



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.