



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Adlersten i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Adlersten i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1777 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Adlersten 58	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 710
1	lokaler (hyresrätt)	420
46	garageplatser bil	0
2	garageplatser mc	0
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 552
Totalt 79 objekt		4 682

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 5 st 2 rok, 1 st 3 rok, 15 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roy Karlsson	Ordförande	2024-01-01
Anders Andersson	Ledamot	2024-01-01
Ingela Persson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01
Kerstin Lineskär	Ledamot	2024-01-01
Sabine Toresten	Ledamot	2024-01-01
Frithiof Eriksson	Ledamot	2024-01-04
Nils-Olof Friberg	Suppleant	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roy Karlsson, Anders Andersson, Kerstin Lineskär och Nils-Olof Friberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Andersson, Kerstin Lineskär och Roy Karlsson.

Revisorer har varit Kjell Åkerblom med Leif Jirwe som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Anita Neirup (sammankallande), Glenn Petersson samt Ewa Sundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-07-22.

Under året har det varit ett antal medlemsaktiviteter bl.a 60 års jubileum, midsommarfest, julgranständning, julfest samt antal trivselgruppsträffar med fika.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte av dörrar till säkerhetsdörrar
2019	Radonkontroll, energideklaration samt miljökontroll
2020	OVK samt rengöring av ventilationssystem till bostadsrätter, vandrarhem och garage. Takmålning av hus A och B samt mellandel
2021	Byte av fjärrvärmecentral med värmeväxlare och expansionskärl, vilket försörjer A/B-hus, OVK med rengöring av ventilationskanaler för kontor i B-hus samt byte till termostatventiler från vred (kall/varmt) på samtliga element i brf:s lokal.
2022	Byte av belysning i A-hus tre trappuppgångar. Byte av belysning i cykelrum samt korridor mot garage. Byte till elektroniskt låssystem, föreningens gemensamma utrymmen. Byte av frånluftsfläkt, försörjer A-uppgång. Byte av dörrparti, Stenbergsgård2. Uppsatt nytt väderskydd över uteplats.
2023	Byte av fönster till 3 glas samt byte av balkongdörrar på våning 2 t.o.m 5 i A-hus. Byte av frånluftsfläkt, försörjer Stenbergsgård-uppgång.
2024	SVT/SBB:s lokal på våning 1 i A-hus har fått nya fönster, nyinstallation av ett till-/frånlufts aggregat samt ny elinstallation. B-hus har fått ett nytt till-/frånluftsaggregat som förser våning 1/2 samt ny elinstallation i våning 1. Avloppsstam som förser våning 1/2 i B-hus har bytts. OVK av kontor har gjorts i våning 1 A-hus (SVT/SBB) samt våning 1/2 B-hus. Installation av nödbelysning, från vandrarhem och SVT lokal ner mot korridor och utgångar har gjorts.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Elcentral renovering. Installation av avgasare samt filter i värmeanläggning. (tar bort luft i system och renar system). Renspolning av avloppssystem
2026	OVK samt rengöring av ventilationssystem, vandrarhem och garage. Rengöring av ventilationssystem, lägenheter.
2027	OVK samt rengöring av ventilationssystem, kontor. Byte av garagets fläktaggregat ? Byte av vandrarhemets tilluftsaggregat ?
2028	Byte av källarfönster gård/gata. Omfogning tegelfogar
2029	OVK samt rengöring av ventilationssystem, lägenheter, vandrarhem och garage. Elbesiktning, Radonkontroll, Energideklaration.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	208	169	175	166
Skuldsättning, kr/kvm	645	645	664	669	686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 168	1 202	1 238	1 247	1 279
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	172	155	144	143	135
Årsavgifter, kr/kvm	436	423	422	415	406
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	82	86	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	523	514	489	469	459
Nettoomsättning, tkr	2 483	2 415	2 318	2 273	2 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	754	430	520	-164
Soliditet, %	63	57	57	55	53

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 162 100	0	0	1 162 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 289 284	0	208 250	1 497 534
S:a bundet eget kapital, kr	2 451 384	0	208 250	2 659 634
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 573 369	754 068	-208 250	4 119 187
Årets resultat, kr	754 068	-754 068	432 371	432 371
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 327 437	0	224 121	4 551 558
S:a eget kapital, kr	6 778 821	0	432 371	7 211 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr samt ianspråktagande skett med 118 750 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 327 437
Årets resultat, kr	432 371
Reservation till underhållsfond, kr	-327 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	118 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 551 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 551 558

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 487 642	2 418 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 616
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 487 642	2 445 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 376 069	-1 181 653
Underhåll enligt plan	Not 5	-118 750	-90 661
Övriga externa kostnader	Not 6	-152 860	-119 685
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-177 951	-178 164
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-243 514	-145 383
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 069 144	-1 715 546
RÖRELSERESULTAT		418 498	730 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49 767	61 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 533	-37 228
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		13 874	23 953
ÅRETS RESULTAT		432 371	754 068

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 010 793	9 254 307
Summa materiella anläggningstillgångar		9 010 793	9 254 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 011 293	9 254 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		413 932	1 354 483
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	592	393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	62 907	53 501
Summa kortfristiga fordringar		477 431	1 408 377
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 15	527 349	1 287 360
Summa kassa och bank		527 349	1 287 360
Summa omsättningstillgångar		2 504 780	2 695 737
SUMMA TILLGÅNGAR		11 516 074	11 950 544

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 162 100

1 162 100

Fond för yttre underhåll

1 497 534

1 289 284

Summa bundet eget kapital

2 659 634

2 451 384

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 119 187

3 573 369

Årets resultat

432 371

754 068

Summa fritt eget kapital

4 551 558

4 327 437

Summa eget kapital

7 211 192

6 778 821

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 891 625

2 980 125

Summa långfristiga skulder

2 891 625

2 980 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

88 500

88 500

Medlemmarnas inre fond

Not 17

736 314

744 689

Leverantörsskulder

246 881

1 081 421

Aktuell skatteskuld

Not 18

25 229

62 553

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

70 062

57 978

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

246 270

156 458

Summa kortfristiga skulder

1 413 256

2 191 598

Summa skulder

4 304 881

5 171 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 516 074

11 950 544

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	418 498	730 115
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	243 514	145 383
Övriga poster	0	0
	662 012	875 498
Erhållen ränta	46 202	76 414
Erlagd ränta	-35 784	-37 479
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-360	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	672 069	914 073
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 040	119 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-778 091	770 403
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-112 062	1 804 105
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-4 066 050
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-4 066 050
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-88 500	-88 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-88 500	-88 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-200 562	-2 350 445
Likvida medel vid årets början	2 641 843	4 992 289
Likvida medel vid årets slut	2 441 282	2 641 843
	-200 562	-2 350 445

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	900 312	874 128
Årsavgifter lokaler	956 124	928 272
Hysesintäkt lokaler	411 660	400 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	188 807	191 314
Hysesintäkt övrigt	21 976	11 703
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 942
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 964	4 464
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 799	3 237
	2 487 642	2 418 044
I Årsavgift ingår värme, vatten, renhållning, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	27 616
	0	27 616
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-130 544	-44 139
El	-81 380	-97 915
Uppvärmning	-589 477	-499 399
Vatten	-149 221	-138 224
Renhållning	-33 079	-33 983
TV, bredband, iptelefoni	-14 344	-14 318
Obligatoriska besiktningar	-11 883	0
Serviceavtal	-5 171	-8 969
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 747	-13 809
Förvaltningskostnader	-90 375	-86 330
Försäkringar	-32 054	-24 582
Fastighetsskatt	-217 640	-216 492
Övriga driftskostnader	-4 154	-3 493
	-1 376 069	-1 181 653
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-118 750	0
Underhåll installationer	0	-64 176
Underhåll garage och bilplatser	0	-26 485
	-118 750	-90 661
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 976	-10 633
Övriga förvaltningskostnader	-80 232	-77 200
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-4 751	-6 197
Föreningsverksamhet	-28 098	-2 021
Kontorsutrustning och -material	-3 559	-3 638
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-840	-840
Medlemsavgifter HSB	-17 860	-16 354
Stämma och styrelse	-3 546	-2 540
	-152 860	-119 685
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 000	-75 550
Vicevärdsarvode	-55 302	-52 488
Övriga arvoden	-17 066	-16 272
Revisionsarvode	-5 250	-5 006
Sociala avgifter	-21 333	-28 848
	-177 951	-178 164
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-195 752	-104 280
Markanläggningar	-47 762	-41 103
	-243 514	-145 383
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-360	-360
	-360	-360

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 712 937	7 646 887
Årets investering byggnader	0	4 066 050
Ingående anskaffningsvärde mark	950 000	950 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 710 695	1 710 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 373 632	14 373 632
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 451 724	-4 354 103
Årets avskrivningar byggnader	-195 752	-104 280
Ingående avskrivningar markanläggningar	-667 601	-619 839
Årets avskrivningar markanläggningar	-47 762	-41 103
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 362 839	-5 119 325
Utgående redovisat värde	9 010 793	9 254 307
Redovisade värden byggnader	7 065 461	7 254 554
Redovisade värden mark	950 000	950 000
Redovisade värden markanläggningar	995 332	1 049 753
Fastighetsbeteckning:	Adlersten 58	
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1964	26 000 000
Lokaler	1964	11 800 000
		37 800 000
		27 200 000
		65 000 000
		65 000 000
Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 983 000	6 983 000
Summa ställda säkerheter	6 983 000	6 983 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	592	393
	592	393

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	37 432	32 054
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 588	3 586
Upplupna ränteintäkter	3 565	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 321	17 860
	62 907	53 501

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Konv.datum		
SBAB	2025-03-05	1 500 000	0
		1 500 000	0



2024-12-31 2023-12-31

Not 15 BANK

SBAB	523 823	1 232 832
Swedbank	3 526	54 523
	523 823	1 287 355

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,29%	2028-03-24	1 141 875	31 500
Swedbank Hypotek AB		1,11%	2026-09-25	1 838 250	57 000
				2 980 125	88 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 891 625**

Nästa års amortering av långfristig skuld 88 500

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **88 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 354 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 537 625

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	744 689	782 394
Uttag	-8 375	-37 705
	736 314	744 689

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	25 229	62 553
	25 229	62 553

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	67 029	54 891
Personalens källskatt	2 546	2 332
Arbetsgivaravgifter	487	755
	70 062	57 978

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 007	0
Upplupna räntekostnader	8 491	8 742
Upplupen revision	12 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 272	137 216
	246 270	156 458

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Andersson

Frithiof Eriksson

Ingela Persson

Kerstin Lineskär

Roy Karlsson

Sabine Toresten

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

Kjell Åkerblom
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Adlersten i Karlskrona, org.nr. 735000-1777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adlersten i Karlskrona för räkenskapsåret 202401-01-2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Adlersten i Karlskrona för räkenskapsåret 202401-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Åkerblom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Adlersten i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:35:44



INGELA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 14:46:32



FRITHIOF ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 16:51:48



SABINE TORESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 08:15:03



ANDERS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:51:53



KERSTIN LINESKÄR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:49:59



KJELL ÅKERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:23:49



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:08:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Adlersten i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL ÅKERBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:21:11



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:08:33



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.