



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tersmeden 32, Tersmeden 4, Tersmeden 5	1970-01-01	1970

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
71	garageplatser	0
16	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	932
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 007
Totalt 166 objekt		5 939

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	2024-01-01	
Per Siebing	Ledamot	2024-01-01	2024-06-13
Eva Jönsson	Ledamot	2024-06-13	
Hans Ahlström	Ledamot	2024-01-01	
Björne Udén	Ledamot	2024-01-01	
Björn Pohlann	Ledamot	2024-01-01	
Therese Nordström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Henrik Bergendorff	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Patric Jonsson. Björne Udén, Björn Pohlann och Henrik Bergendorff.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Jönsson, 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 styrelsen med Patric Jonsson som ordförande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% 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 2024-09-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016-17	Fönsterbyte
2020	Solceller
2021	Reparation av uthyrningslokal Ronnebygatan. Påbörjat utbyte av nyckelsystem.
2022	Fasadrenovering
2023	Fortsatt utbyte av nyckelsystem.
2024	Ny avrinning och byte av kantsten innergård

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

Ny besikning avlopp 2025. Byte cirkulationspump fläktsystem. I övrigt enlig UH plan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	255	249	302	238	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 544	2 588	2 626	2 677	2 722
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 017	3 070	3 115	3 175	3 229
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	247	262	195	190	189
Årsavgifter, kr/kvm	647	634	616	604	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	78	87	91	84
Totala intäkter, kr/kvm	776	811	710	661	706
Nettoomsättning, tkr	4 532	4 436	4 226	3 890	4 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	787	311	521	685
Soliditet, %	43	43	40	39	39

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på oförutsedda kostnader i samband med en vattenskada samt dyrare uppvärmningskostnader pga höga avgiftshöjningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 91 188 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 297 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7,5% fr.o.m januari 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	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	1 636 236	0	129 116	1 765 351
S:a bundet eget kapital, kr	4 626 536	0	129 116	4 755 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 857 466	787 266	-129 116	7 515 616
Årets resultat, kr	787 266	-787 266	-182 598	-182 598
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 644 732	0	-311 714	7 333 018
S:a eget kapital, kr	12 271 268	0	-182 598	12 088 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 421 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 884 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	7 644 732
Årets resultat, kr	-182 598
Reservation till underhållsfond, kr	-421 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 884
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 333 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 333 018

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	4 532 084	4 436 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	377 936
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 532 084	4 814 826
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 870 350	-2 430 432
Underhåll enligt plan	Not 5	-291 884	-244 754
Övriga externa kostnader	Not 6	-229 899	-205 806
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-84 547	-75 413
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-801 739	-824 055
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 278 421	-3 780 460
RÖRELSERESULTAT		253 663	1 034 366
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		371	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 092	-246 904
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-436 261	-247 100
ÅRETS RESULTAT		-182 598	787 266



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 647 139	24 448 878
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 647 139	24 448 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 647 639	24 449 378
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		240 500	251 000
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 620 672	2 542 722
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	543	206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	105 402	103 662
Summa kortfristiga fordringar		2 726 617	2 646 590
Kassa och bank			
Bank	Not 15	1 284 296	1 271 058
Summa kassa och bank		1 284 296	1 271 058
Summa omsättningstillgångar		4 251 413	4 168 648
SUMMA TILLGÅNGAR		27 899 052	28 618 027

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 990 300

2 990 300

Fond för yttre underhåll

1 765 351

1 636 236

Summa bundet eget kapital

4 755 651

4 626 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 515 616

6 857 466

Årets resultat

-182 598

787 266

Summa fritt eget kapital

7 333 018

7 644 732

Summa eget kapital

12 088 669

12 271 267

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 134 814

8 229 386

Summa långfristiga skulder

3 134 814

8 229 386

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11 972 072

7 142 072

Leverantörsskulder

218 823

440 075

Aktuell skatteskuld

Not 17

6 807

3 855

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

23 233

50 286

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

454 634

481 085

Summa kortfristiga skulder

12 675 569

8 117 373

Summa skulder

15 810 383

16 346 759

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 899 052

28 618 027

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	253 663	1 034 366
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	801 739	824 055
	1 055 402	1 858 421
Erhållen ränta	371	344
Erlagd ränta	-434 698	-246 261
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	620 535	1 611 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	10 500	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 077	-10 442
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-273 198	-327 325
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	355 760	1 274 196
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-264 572	-264 572
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-264 572	-264 572
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 188	1 009 624
Likvida medel vid årets början	3 813 780	2 804 155
Likvida medel vid årets slut	3 904 968	3 813 780
	91 188	1 009 624

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	3 240 072	3 176 604
Hysesintäkt lokaler	935 652	908 811
Hysesintäkt garage och bilplatser	239 453	236 837
Hysesintäkt övrigt	49 143	51 079
Konsumtionsavgift värme	24 000	24 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	29 358	19 752
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 739	13 832
Övriga fakturerade kostnader	5 666	5 180
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	795
	4 532 084	4 436 890
I Årsavgift ingår värme, vatten, el, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	377 936
	0	377 936
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-737 622	-122 462
El	-648 980	-745 438
Uppvärmning	-476 714	-560 972
Vatten	-319 145	-250 079
Renhållning	-64 673	-64 287
TV, bredband, iptelefoni	-45 913	-45 569
Obligatoriska besiktningar	-28 902	-129 726
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 548	-15 872
Förvaltningskostnader	-269 167	-258 249
Försäkringar	-53 917	-41 094
Fastighetsskatt	-194 830	-191 878
Övriga driftskostnader	-10 939	-4 806
	-2 870 350	-2 430 432
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-291 884	-80 155
Underhåll installationer	0	-43 322
Underhåll garage och bilplatser	0	-121 277
	-291 884	-244 754
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 766	-11 302
Övriga förvaltningskostnader	-131 561	-123 965
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 145	-1 578
Kostnader överlåtelse och panter	-8 449	-18 063
Föreningsverksamhet	-7 910	-9 197
Kontorsutrustning och -material	-9 121	-382
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-83
Konsulter	-13 565	-2 424
Medlemsavgifter HSB	-34 240	-31 348
Stämman och styrelse	-9 142	-7 463
	-229 899	-205 806
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-61 720	-55 005
Övriga arvoden	-1 041	-1 021
Revisionsarvode	-3 634	-3 563
Sociala avgifter	-18 152	-15 824
	-84 547	-75 413
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-738 669	-642 129
Markanläggningar	-63 070	-63 070
Installationer och inventarier	0	-118 856
	-801 739	-824 055
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-540	-540
	-540	-540

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2089	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 603 912	34 603 912
Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 158 178	1 158 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 862 089	36 862 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 800 859	-11 039 874
Årets avskrivningar byggnader	-738 669	-760 985
Ingående avskrivningar markanläggningar	-612 352	-549 282
Årets avskrivningar markanläggningar	-63 070	-63 070
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 214 950	-12 413 211
Utgående redovisat värde	23 647 139	24 448 878
Redovisade värden byggnader	22 064 384	22 803 053
Redovisade värden mark	1 100 000	1 100 000
Redovisade värden markanläggningar	482 756	545 826

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
		57 693 000	26 654 000	84 347 000	84 347 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 290 000	17 290 000
Summa ställda säkerheter	17 290 000	17 290 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Årets investeringar	0	118 856
Årets försäljning, utrangering	0	-118 856
Utgående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Ingående avskrivningar	-48 215	-48 215
Årets avskrivningar	0	-118 856
Årets försäljning, utrangering	0	118 856
Utgående avskrivningar	-48 215	-48 215
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	543	206
	543	206

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	59 444	53 917
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 837	10 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 121	38 891
	105 402	103 662

Not 15 BANK

Swedbank	1 284 296	1 271 058
	1 284 296	1 271 058

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Nästa års amortering	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek AB		0,94%	2025-11-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		4,24%	2028-09-28	3 229 386	94 572
Swedbank Hypotek AB		4,18%	2025-03-28	6 877 500	170 000
				15 106 886	264 572

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 134 814**

Nästa års amortering av långfristig skuld 94 572
Lån som ska konverteras inom ett år 11 877 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 972 072**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 058 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 784 026
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 807	3 855
	6 807	3 855

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	23 233	16 588
Personalens källskatt	0	17 874
Arbetsgivaravgifter	0	15 824
	23 233	50 286

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	145 394	179 376
Upplupna räntekostnader	7 061	5 667
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 179	285 042
	454 634	481 085

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Björn Pohlann

Björne Udén

Eva Jönsson

Hans Ahlström

Henrik Bergendorff

Patrik Jonsson

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 2024.

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. 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 2024 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

Peter Nordberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-18 kl. 08:37:58



EVA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:45:23



HANS AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:09:49



BJÖRNE UDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:42:28



BJÖRN POHLANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:22:20



HENRIK BERGENDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 23:16:10



THERESE NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 07:30:59



PETER NORDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:47:14



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:43:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-04 kl. 08:49:01



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:42:57



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.