



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stenhagen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenhagen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenhagen 1	1966-01-01	1966

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	0
39	förråd	288
64	p-platser	29
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 914
Totalt 230 objekt		8 231

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 48 st 2 rok, 30 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Olsson-Bengtsson	Ordförande	2024-01-01
Jan Karlsson	Ledamot	2024-01-01
Anna Marina Hellström	Ledamot	2024-01-01
Christian Björkström	Ledamot	2024-01-01
Mari Ingemansson	Ledamot	2024-01-01
Charlotta Olsson	Ledamot	2024-01-01
Magnus Kullman	Ledamot	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Magnus Kullman, Jan Karlsson och Anna Hellström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Olsson-Bengtsson, Jan Karlsson och Magnus Kullman.

Revisorer har varit: Nelly Zettervall med Per Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-08-15 av alla gemensamma utrymmen samt den 2024-12-03 av alla trapphus och källare.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Utbyte av fönster och entrépartier.
2003	Ombyggnad av vatten- och avloppsstammar samt badrum, energieffektivisering och värme samt injustering av ventilation.
2004	Målning av fasader, balkongfronter och källargolv.
2007	Markarbete, stensättning.
2009	Renovering av fyra toaletter i källaren. Byte av takpapp och takplåt.
2010	Underhåll av ventilation och byten av avstängningsventiler kallvatten.
2011	Byte av radial frånluftsfläkt samt reglering utav centralfläkt.
2012-2013	Renovering av tvättstugor med digital bokning och självdosering.
2014	Byte avlopp från miljöhusen till anslutning Karlshamn kommuns VA-nät. Asfaltering av södra parkeringsplatsen. Renovering av lekplats.
2015	Byte av säkerhetsdörrar.
2016	Byte av fönsterbleck östra sidan. Brandskyddsarbete i tvätt, gym och uthyrningsrum där brandlarm, brandsläckare och brandfilt införskaffats.
2017	OVK (obligatoriskt ventilationskontroll). Nya inglasade balkonger samt målning av fasad i väst och nya fönsterbleck i väst. Utomhusbelysning LED.
2018	Utebelysning vid parkeringar, garage och gångvägar bytt till LED-belysning samt nya armaturer. Grillplatser har fått uterum, tak och tre väggar.
2019	Skyddsrummen uprustade och godkända med slutbesiktning 2020-03-19.
2020	Byte av köksstammar och VVC-ventiler (avstängningsventiler varmvatten).
2023	Installation av 4 st robotgräsklippare.
2023	Takbyte.
2023	Påbörjat installation av solceller.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Laddstolpar och utbyggnad av p platser
2027	Byte entreparti dörrar & fönster, byte tvättmaskiner och mangel
2028	Byte termostatventiler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	79	108	211	174	207
Skuldsättning, kr/kvm	4 507	4 638	4 189	4 296	4 296
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 507	4 638	4 189	4 296	4 296
Räntekänslighet, %	7	7	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	204	198	181	170	165
Årsavgifter, kr/kvm	751	734	717	651	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	86	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	783	763	762	736	729
Nettoomsättning, tkr	6 120	6 020	5 408	5 828	5 769
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	-80	641	344	714
Soliditet, %	15	16	17	16	15

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. I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband. Inklusive balkongavgifter 2024-2022.

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

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 640 075 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 79 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6 & f rom 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	937 800	0	0	937 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 768 649	0	198 965	1 967 614
S:a bundet eget kapital, kr	2 706 449	0	198 965	2 905 414
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 468 596	-79 603	-198 965	4 190 027
Årets resultat, kr	-79 603	79 603	-303 720	-303 720
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 388 993	0	-502 685	3 886 307
S:a eget kapital, kr	7 095 442	0	-303 720	6 791 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 035 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	4 388 992
Årets resultat, kr	-303 720
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 035
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 886 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 886 307

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	6 199 794	6 020 390
Övriga rörelseintäkter		0	14 746
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 199 794	6 035 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 576 114	-3 948 487
Underhåll enligt plan	Not 4	-71 035	-63 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 396	-315 699
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-278 365	-237 236
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 027 807	-868 654
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 301 716	-5 433 366
RÖRELSERESULTAT		898 077	601 769
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		229	7 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 626	-687 923
Övriga finansiella poster	Not 8	-400	-1 420
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 201 797	-681 373
ÅRETS RESULTAT		-303 720	-79 603

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	42 216 535	36 878 220
Pågående nyanläggningar		0	1 219 580
Summa materiella anläggningstillgångar		42 216 535	38 097 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 217 035	38 098 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		259	3 600
Avräkningskonto HSB		1 467 836	6 957 164
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 496	7 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 642	219 411
Summa kortfristiga fordringar		1 717 234	7 187 661
Kassa och bank			
Bank	Not 13	5 982	10 027
Summa kassa och bank		5 982	10 027
Summa omsättningstillgångar		1 723 215	7 197 687
SUMMA TILLGÅNGAR		43 940 250	45 295 987

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	937 800	937 800
Fond för yttre underhåll	1 967 614	1 768 649
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 905 414	2 706 449
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 190 027	4 468 596
Årets resultat	-303 720	-79 603
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 886 307	4 388 992
Summa eget kapital	6 791 721	7 095 441
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 144 871 500	13 839 159
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 871 500	13 839 159
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	30 800 592	22 866 101
Leverantörsskulder	596 633	430 348
Aktuell skatteskuld	0	13 316
Övriga kortfristiga skulder	Not 154 601	5 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16875 203	1 045 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	32 277 029	24 361 387
Summa skulder	37 148 529	38 200 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 940 250	45 295 987

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	898 077	601 769
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 027 807	868 654
	1 925 884	1 470 423
Erhållen ränta	229	9 108
Erlagd ränta	-1 207 596	-676 574
Övriga poster	-400	-1 420
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	718 117	801 538
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 901	-14 802
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-59 142	109 111
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	640 075	895 847
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 146 542	-1 219 580
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 146 542	-1 219 580
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-986 905	3 556 832
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-986 905	3 556 832
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 493 372	3 233 099
Likvida medel vid årets början	6 967 191	3 734 092
Likvida medel vid årets slut	1 473 818	6 967 191
	-5 493 372	3 233 099

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 633 481 Kr
Förändring jämfört med föregående år	39 671 Kr

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	5 465 196	5 305 932
Hysesintäkt garage och bilplatser	133 000	129 300
Hysesintäkt övrigt	23 712	41 342
Konsumtionsavgift el	71 055	6 041
Övriga intäkter i verksamheten	14 250	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 094	20 931
Övriga fakturerade kostnader	444	8 968
Övriga primära intäkter och ersättningar	476 043	507 875
	6 199 794	6 020 390

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband. Balkong investeringen debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-234 656	-419 920
El	-161 407	-192 250
Uppvärmning	-1 101 886	-1 073 179
Vatten	-355 042	-303 657
Renhållning	-159 125	-173 430
Bevakningskostnader	-2 910	-4 566
TV, bredband, iptelefoni	-278 561	-284 085
Förvaltningskostnader	-978 443	-1 203 173
Försäkringar	-94 581	-88 593
Fastighetskatt	-160 210	-173 782
Övriga driftskostnader	-49 293	-31 852
	-3 576 114	-3 948 487

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-63 291
Underhåll installationer	-59 998	0
Underhåll mark och utemiljö	-11 037	0
	-71 035	-63 291

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 575	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-187 313	-179 928
Kostnader överlåtelse och panter	-14 036	-26 449
Föreningsverksamhet	-3 451	-12 651
Kontorsutrustning och -material	-1 197	-703
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 669	-6 884
Konsulter	-1 078	-600
Förbrukningsinventarier	-22 293	-1 740
Medlemsavgifter HSB	-48 280	-44 200
Stämma och styrelse	-27 504	-31 245
	-348 396	-315 699

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-81 330	-63 000
Löner för anställda	-14 850	-4 500
Vicevärdsarvode	-116 760	-111 209
Övriga arvoden	-12 350	-22 840
Övriga personalkostnader	0	-78
Revisionsarvode	-9 500	0
Sociala avgifter	-43 575	-35 609
	-278 365	-237 236

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-981 369	-822 216
Markanläggningar	-46 438	-46 438
	-1 027 807	-868 654

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter låneavier	-400	-1 420
	-400	-1 420

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2087

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

54 917 550

54 917 550

Årets investering byggnader

6 366 122

0

Ingående anskaffningsvärde mark

310 400

310 400

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

1 894 750

1 894 750

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**63 488 822****57 122 700****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-19 417 790

-18 595 574

Årets avskrivningar byggnader

-981 369

-822 216

Ingående avskrivningar markanläggningar

-826 690

-780 252

Årets avskrivningar markanläggningar

-46 438

-46 438

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-21 272 287****-20 244 480****Utgående redovisat värde****42 216 535****36 878 220**

Redovisade värden byggnader

40 884 513

35 499 760

Redovisade värden mark

310 400

310 400

Redovisade värden markanläggningar

1 021 622

1 068 060

Fastighetsbeteckning: Stenhagen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	60 000 000	16 800 000	76 800 000	76 800 000
Lokaler	1967	217 000	0	217 000	217 000
		60 217 000	16 800 000	77 017 000	77 017 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

38 017 000

38 017 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**38 017 000****38 017 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

9 099

7 486

Övrig skattefordran

7 397

0

16 496**7 486****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

107 652

94 581

Förutbetald kabel-TV och bredband

69 255

75 822

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

55 735

49 008

232 642**219 411**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SEB

5 982

10 027

5 982**10 027**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		3,26%	2025-02-28	9 732 783	102 452
SEB		3,22%	2025-03-28	7 870 150	82 600
Stadshypotek AB		0,99%	2025-04-30	6 670 000	150 000
Stadshypotek AB		1,39%	2025-10-30	1 546 257	100 844
Stadshypotek AB		3,79%	2026-06-30	5 021 500	150 000
Stadshypotek AB		4,51%	2025-04-30	601 402	267 272
Stadshypotek AB		3,95%	2025-03-17	4 230 000	180 000
				35 672 092	1 033 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 871 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

30 650 592

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

30 800 592

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,02%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 132 672

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

30 506 252

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

2 988

3 836

Arbetsgivaravgifter

1 613

1 873

4 601**5 709**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning
 Upplupna räntekostnader
 Upplupen revision
 Upplupen fastighetsförvaltning
 Förutbetalda årsavgifter och hyror
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

266 625

257 482

59 184

65 154

12 200

11 500

12 600

196 842

516 673

514 935

7 921

0

875 203**1 045 913**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eva Olsson-Bengtsson

Charlotta Olsson

Christian Björkström

Anna Hellström

Jan Karlsson

Magnus Kullman

Mari Ingemansson

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

Nelly Zettervall
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagerberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhagen i Karlshamn, org.nr. 736200-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhagen i Karlshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 Stenhagen i Karlshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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

Nelly Zettervall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVA OLSSON-BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:55:38



ANNA MARINA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:28:26



CHARLOTTA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:47:58



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:17:43



CHRISTIAN BJÖRKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:56:44



MARI INGEMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 22:02:30



MAGNUS KULLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 11:19:26



NELLY ZETTERVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:05:48



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:21:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NELLY ZETTERVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:02:25



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:21:04



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 föreningsstämmans 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.