



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stuart i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stuart i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1926 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stuart 9	1958-01-01	1958

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
7	garageplatser	96
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 634
Totalt 30 objekt		1 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 7 st 2 rok, 10 st 3 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Berg	Ordförande	2024-01-01	
Erik Johansson	Ledamot	2024-01-01	
Pär Magnusson	Ledamot	2024-01-01	
Göran Karlström	Ledamot	2024-01-01	2024-05-26
Anna-Lena Nilsson	Ledamot	2024-05-26	
Jenny Palme	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Monica Uhlas	Ledamot	2024-01-01	
Rikard Jedhammar	Ledamot	2024-05-26	
Nils-Gunnar T. Nilsson Herrlin	Ledamot	2024-01-01	2024-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Berg, Pär Magnusson, Monica Uhlas, Erik Johansson, Anna-Lena Nilsson, Rikard Jedhammar .

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pär Magnusson, Carina Berg, Monica Uhlas och Rikard Jedhammar.

Revisorer har varit: Leif Alsén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carina Berg (sammankallande), Erik Johansson, Pär Magnusson, Anna-Lena Nilsson, Jenny Palme, Monica Uhlas samt Rikard Jedhammar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% 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. Underhållsplanen är ej uppdaterad då man sent på året gjorde en besiktning av balkonger där de dömdes ut. Beslut har därefter tagits att renovera/byta ut samtliga balkonger. Underhållsplanen planeras uppdateras under 2025.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-15.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Anslutning till kommunens fjärrvärme, byte av stamventiler och radiatorer med inreglering av värmesystemet
1998-99	Byte av vatten- och avloppsstammar, badrum renoverade med nya vitvaror
2002	Kontorslokalen ombyggd till 5 lägenheter, byte av samtliga fönster med bågar
2006	Byte av lägenhetsdörrar samt nya postfack i trapphusen
2017	Byte av fjärrvärmestyrning, ventiler samt alla äldre element är bytta från högvärmetyp till lågvärmetyp under året
2019	Installation av hissar
2020	Genomförd tvätt av tak och stuprännor samt behandling mot mossa och alger, rensat och besiktigt hängrännor och stuprör samt övriga plåtdetaljer på taket, montering av nya plåtsvep på avloppsavluftningar
2021	Byte av torkaggregat i tvättstugan, typ El-björn (avfuktare), montering av portgrind, renovering / plattsättning / dränering av markyta innegård, renovering av trädäck på innegård
2022	Rengöring av ventilationskanaler, OVK, energideklaration, omdragning av matning samt all el i garagelängan, nya garageportar (elektriska) (ABK), omdragning av avlopp samt en ny dränkbar pump installerad i länsgröp
2023	Målning av trapphus, källare och källargolv (Sandå), blinda och kontrollera att rör i primärkretsen ej är trycksatta (Thörnqvist Rör), återbyggnad av väggar och dörrar till tre förråd i styrelserummet, spolning av avloppsstammar samt filmning (Spolarna) inga anmärkningar, igenfyllnad av tre golvbrunnar i garage pga avsaknad av oljeavskiljare (Korsliden), utrymningsskyltar uppsatta, fasadskylt producerad och upphängd (jubileum 65 år), kontroll av köksfläktar på bottenvåningen 4 av 5 st är klara (årligen) (HSB), trasig läns pump utbytt av HSB samt reparation och återställning av takfotsventilation och komplettering av isolering på vinden
2024	Byggnad av cykelskjul och rullatorförvaring, pergola / solskydd för de äldre, förbättrad ljusmiljö i gemensamhetsutrymmen såsom entre, tvättstuga, föreningsrum, hobbyrum och cykelskjul, plåtklädning av nedre fasad, algtvätt av altangolv samt tvätt av stenbeläggningen samt kaklat entre till Skeppsbrogatan

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Balkong byte, måla vindskivor samt energiåtervinning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	298	295	340	337
Skuldsättning, kr/kvm	3 507	3 539	3 771	3 788	3 806
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 713	3 747	3 993	4 011	4 030
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	238	226	225	229	217
Årsavgifter, kr/kvm	756	737	737	737	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	746	758	789	781	784
Nettoomsättning, tkr	1 290	1 284	1 289	1 276	1 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17	54	146	205	295
Soliditet, %	41	41	40	39	38

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 konsult- & besiktningskostnader av balkongerna som uppvisade ett undermåligt resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 43.310 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 39 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10% fr.o.m 1 januari 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån kommer behövas om kommande eventuella investeringar av balkonger utförs.

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	139 460	0	0	139 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 196 000	0	0	1 196 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	91 455	0	-27 913	63 542
S:a bundet eget kapital, kr	1 426 915	0	-27 913	1 399 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 868 133	53 692	27 913	2 949 738
Årets resultat, kr	53 692	-53 692	-17 355	-17 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 921 825	0	10 558	2 932 383
S:a eget kapital, kr	4 348 740	0	-17 355	4 331 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 913 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	2 921 825
Årets resultat, kr	-17 355
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 913
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 932 383

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 932 383

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	1 290 518	1 284 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 143
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 290 518	1 310 418
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-731 582	-646 549
Underhåll enligt plan	Not 5	-146 913	-231 682
Övriga externa kostnader	Not 6	-111 106	-81 720
Personalkostnader och arvoden	Not 7	0	-500
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-234 225	-229 958
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 223 826	-1 190 409
RÖRELSERESULTAT		66 692	120 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 578	17 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 625	-84 037
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-102
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-84 047	-66 316
ÅRETS RESULTAT		-17 355	53 692



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 012 164	8 124 656
Inventarier och installationer	Not 11	64 077	73 810
Summa materiella anläggningstillgångar		8 076 241	8 198 466
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 076 741	8 198 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 686 678	1 672 607
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	29 934	29 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 865	48 357
Summa kortfristiga fordringar		1 769 478	1 750 733
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	792 813	762 974
Summa kortfristiga placeringar		792 813	762 974
Kassa och bank			
Bank	Not 16	20 807	21 407
Summa kassa och bank		20 807	21 407
Summa omsättningstillgångar		2 583 098	2 535 114
SUMMA TILLGÅNGAR		10 659 839	10 734 080



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	139 460	139 460
Upplåtelseavgifter	1 196 000	1 196 000
Fond för yttre underhåll	63 542	91 455
Summa bundet eget kapital	1 399 002	1 426 915

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 949 738	2 868 133
Årets resultat	-17 355	53 692
Summa fritt eget kapital	2 932 383	2 921 825

Summa eget kapital

4 331 385**4 348 740**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	1 787 854
Summa långfristiga skulder		0	1 787 854

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 066 714	4 334 756
Medlemmarnas inre fond	Not 18	8 251	12 947
Leverantörsskulder		85 401	92 172
Aktuell skatteskuld	Not 19	3 583	4 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	164 505	152 910
Summa kortfristiga skulder		6 328 454	4 597 486

Summa skulder

6 328 454**6 385 340**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 659 839**10 734 080**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	66 692	120 008
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	234 225	229 958
	300 917	349 966
Erhållen ränta	30 512	13 313
Erlagd ränta	-113 630	-84 043
Övriga poster	0	-102
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	217 799	279 134
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 608	-28 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-985	-64 821
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	211 206	185 745
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-112 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-112 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-55 896	-35 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-55 896	-35 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	43 310	150 745
Likvida medel vid årets början	2 456 989	2 306 244
Likvida medel vid årets slut	2 500 299	2 456 989
	43 310	150 745

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	522 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	1 204 176	1 204 176
Årsavgift TV/bredband	29 700	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	33 600	33 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	9 900	39 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 224
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 134	3 676
Övriga primära intäkter och ersättningar	8	-1
	1 290 518	1 284 275
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	26 143
	0	26 143
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 570	-53 347
El	-61 913	-80 565
Uppvärmning	-236 327	-196 929
Vatten	-112 435	-113 976
Renhållning	-25 455	-26 065
Bevakningskostnader	-1 759	-1 598
TV, bredband, iptelefoni	-45 984	-45 962
Obligatoriska besiktningar	-43 740	0
Serviceavtal	-8 655	-8 595
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 838	-9 321
Förvaltningskostnader	-75 684	-58 853
Försäkringar	-14 715	-11 839
Fastighetsskatt	-37 490	-36 547
Övriga driftskostnader	-8 017	-2 953
	-731 582	-646 549
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-10 165	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-17 484	0
Underhåll installationer	-72 139	-24 744
Underhåll huskropp utvändigt	-47 125	-206 938
	-146 913	-231 682
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-52 294	-50 011
Kostnader överlåtelse och panter	-14 320	-5 514
Föreningsverksamhet	-398	-424
Kontorsutrustning och -material	-1 371	0
Konsulter	-11 813	0
Medlemsavgifter HSB	-15 130	-13 855
Stämma och styrelse	-1 405	-416
	-111 106	-81 720
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	0	0
Utbildning	0	-500
	0	-500
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-220 225	-220 225
Markanläggningar	-4 267	0
Installationer och inventarier	-9 733	-9 733
	-234 225	-229 958
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-102
	0	-102

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 705 616	12 705 616
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Årets investering markanläggning	112 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 042 616	12 930 616
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 805 960	-4 585 735
Årets avskrivningar byggnader	-220 225	-220 225
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 267	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 030 452	-4 805 960
Utgående redovisat värde	8 012 164	8 124 656
Redovisade värden byggnader	7 679 431	7 899 656
Redovisade värden mark	225 000	225 000
Redovisade värden markanläggningar	107 733	0

Fastighetsbeteckning: Stuart 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	15 000 000	7 200 000	22 200 000	22 200 000
		15 000 000	7 200 000	22 200 000	22 200 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 315 000	7 315 000
Summa ställda säkerheter	7 315 000	7 315 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	97 331	97 331
Utgående anskaffningsvärden	97 331	97 331
Ingående avskrivningar	-23 521	-13 788
Årets avskrivningar	-9 733	-9 733
Utgående avskrivningar	-33 254	-23 521
Utgående redovisat värde	64 077	73 810

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 934	29 768
	29 934	29 768

2024-12-31 2023-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	18 779	14 715
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 497	11 496
Upplupna ränteutgifter	3 576	4 510
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 013	17 636
	52 865	48 357

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placeringskonto Handelsbanken	792 813	762 974
	792 813	762 974

Not 16 BANK

Handelsbanken	20 807	21 407
	20 807	21 407

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,70%	2025-12-30	1 299 104	50 896
Stadshypotek AB		3,35%	2025-09-30	4 278 860	0
Stadshypotek AB		4,13%	2025-09-30	488 750	5 000
				6 066 714	55 896

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 066 714
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	6 066 714
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	223 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 787 234
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	12 947	12 947
Uttag	-4 696	0
	8 251	12 947

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 583	4 701
	3 583	4 701

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 645	37 319
Upplupna räntekostnader	561	566
Upplupen revision	13 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 299	103 525
	164 505	152 910

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna-Lena Nilsson

Carina Berg

Erik Johansson

Jenny Palme

Monica Uhlás

Pär Magnusson

Rikard Jedhammar

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

Leif Alsén
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stuart i Karlskrona, org.nr. 735000-1926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stuart 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. Revisorenas 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 Stuart 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

Leif Alsén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CARINA BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:53:59



PÄR INGVAR MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:48:18



ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:50:24



JENNY PALME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:58:21



MONICA UHLAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:33:07



RIKARD JEDHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:57:56



ANNA-LENA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:50:48



LEIF ALSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:26:07



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:28:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LEIF ALSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:29:17



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:27:38



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.