



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kungsör i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kungsör i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsör 13	1954-01-01	1953

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
6	lokaler (hyresrätt)	534
19	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 938
1	lägenheter (hyresrätt)	22
Totalt 98 objekt		4 494

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 25 st 1 rok, 21 st 2 rok, 18 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Brandt	Ordförande	2024-01-01	
Inger Mattsson	HSB Ledamot	2024-10-11	
Kerstin Andersson	Ledamot	2024-01-01	
Kristin Lendl	Ledamot	2024-01-01	
Liselotte Ekenberg	Ledamot	2024-01-01	
Aster Boberg Menghestu	HSB Ledamot	2024-01-01	2024-10-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Brandt, Kristin Lendl, Liselotte Ekenberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mats Brandt, Kristin Lendl, Kerstin Andersson.

Valberedning har varit: Ulf Lendl (ordförande)och Karin Fastrup valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-04.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Stammar för vatten byttes ut Fönster byttes ut
1994	Påbörjade utbyte av elledningar i lägenheterna
1999	Utbyte lägenhetsdörrar
2004	Utbyte plasttak till balkonger, samt byte av dörrar till hyreslokaler Installation av bredband
2006	Renovering av balkongplattor och byte av balkongfronter, Södra Fodgdelyckegatan
2007	Byte av låssystem
2008	Montering av snörasskydd på balkonger mot Ågatan
2012	Elinstallationer Hydrofobering Porttelefoner
2013	Relining av avloppsstammar OVK besiktning
2014	Trapphusrenovering
2015	Ny värmeväxlare Nödljus i trapphusen på Ågatan
2016	Nya balkonger
2018	Energideklaration Renovering fastighetsförvaltnad lokal Ny cirkulationsventil för varmvatten
2019	Relining av avloppsstammar bottenplan Ventilationskontroll Nya ventilationsdon i fönster Ny ytterbelysning vid entréer & trapphus Nödljus installerade på vind
2020	Ventilationsaggregat till lokal 7004 Reperation vattenskada lokal 7003
2021	Pågående relining av avloppsstammar*
2022	Relining avloppstammar*, samt hydrofobering
2023	Färdigställt under hösten påbörjad relining av avloppstammar. Återställt trapphus efter reliningsprojektet.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Ombyggnad trädgård med utökning av parkeringsplatser Ombyggnad av dagvatten.
2025	OVK Skärmtak plast byte
2026	Balkongplattor målning
2027	Avloppsledningar rensning
2028	Tamburdörrar byte; Låssystem byte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	183	213	161	194
Skuldsättning, kr/kvm	2 493	2 581	2 668	2 411	1 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 845	2 945	3 045	2 751	1 672
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	3
Energikostnad, kr/kvm	165	142	145	148	130
Årsavgifter, kr/kvm	597	568	526	506	487
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	76	78	78	75
Totala intäkter, kr/kvm	663	651	593	569	567
Nettoomsättning, tkr	2 978	2 749	2 663	2 554	2 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	399	412	541	312	316
Soliditet, %	21	18	14	12	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). I energikostnader inte ingår individuell el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter inte ingår individuell el.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 414	0	0	106 414
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	916 200	0	200 617	1 116 817
S:a bundet eget kapital, kr	1 022 614	0	200 617	1 223 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 208 878	412 492	-200 617	1 420 753
Årets resultat, kr	412 492	-412 492	398 598	398 598
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 621 370	0	197 981	1 819 351
S:a eget kapital, kr	2 643 984	0	398 598	3 042 582

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 383 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 621 370
Årets resultat, kr	398 598
Reservation till underhållsfond, kr	-239 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 383
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 819 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 819 351

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 978 076	2 806 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	119 238
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 978 076	2 925 857
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 446 087	-1 257 149
Underhåll enligt plan	Not 5	-38 383	-75 852
Övriga externa kostnader	Not 6	-311 843	-327 752
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-157 030	-228 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-448 879	-448 556
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 402 223	-2 337 675
RÖRELSERESULTAT		575 853	588 182
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 246	1 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 021	-176 631
Övriga finansiella poster	Not 9	-480	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-177 255	-175 690
ÅRETS RESULTAT		398 598	412 492

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 295 908	13 744 787
Pågående nyanläggningar	Not 11	104 889	15 375
Summa materiella anläggningstillgångar		13 400 796	13 760 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 401 296	13 760 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		695 464	960 024
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 316	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	179 115	278 654
Summa kortfristiga fordringar		886 895	1 238 881
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		600 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 16	90 775	87 260
Summa kassa och bank		90 775	87 260
Summa omsättningstillgångar		1 577 670	1 326 141
SUMMA TILLGÅNGAR		14 978 967	15 086 803

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 414

106 414

Fond för yttre underhåll

1 116 817

916 200

Summa bundet eget kapital

1 223 231

1 022 614

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 420 753

1 208 878

Årets resultat

398 598

412 492

Summa fritt eget kapital

1 819 351

1 621 370

Summa eget kapital**3 042 582****2 643 984**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

6 255 000

7 865 000

Summa långfristiga skulder

6 255 000

7 865 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 950 000

3 732 000

Medlemmarnas inre fond

Not 18

136 530

180 689

Leverantörsskulder

132 254

201 178

Aktuell skatteskuld

Not 19

10 214

5 104

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

452 387

458 849

Summa kortfristiga skulder

5 681 385

4 577 820

Summa skulder**11 936 385****12 442 820****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****14 978 967****15 086 803**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	575 853	588 182
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	448 879	448 556
	1 024 732	1 036 738
Erhållen ränta	6 246	1 421
Erlagd ränta	-170 633	-177 488
Övriga poster	-480	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	859 865	860 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	87 426	-39 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-126 822	-841 821
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	820 468	-21 346
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-89 514	-2 523 482
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-89 514	-2 523 482
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-392 000	-392 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-392 000	-392 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	338 955	-2 936 828
Likvida medel vid årets början	1 047 284	3 984 113
Likvida medel vid årets slut	1 386 239	1 047 284
	338 955	-2 936 828

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	2 733 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	2 351 282	2 234 964
Hysesintäkt bostäder	26 844	25 098
Hysesintäkt lokaler	466 219	418 698
Hysesintäkt garage och bilplatser	45 892	45 892
Hysesintäkt övrigt	7 800	7 800
Varmvatten Brf Centrum	32 434	29 812
Serviceavtal Brf Centrum	27 495	27 627
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 497
Intäkt andrahandsupplåtelse	733	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 377	14 672
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	559
	2 978 076	2 806 619

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	5 238
Goodwillersättning	0	114 000
	0	119 238

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-60 573	-43 692
El	-72 812	-66 477
Uppvärmning	-488 541	-449 636
Vatten	-181 879	-122 691
Renhållning	-66 343	-71 034
TV, bredband, iptelefoni	-109 556	-95 315
Obligatoriska besiktningar	-31 723	-14 658
Serviceavtal	-20 646	-16 898
Förvaltningskostnader	-217 254	-195 828
Försäkringar	-45 290	-38 075
Fastighetsskatt	-150 946	-138 787
Övriga driftskostnader	-525	-4 057
	-1 446 087	-1 257 149

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-38 383	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-75 852
	-38 383	-75 852
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 875	-11 700
Övriga förvaltningskostnader	-204 520	-195 272
Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	0
Kostnader överlåtelse och panter	-16 326	-15 385
Kontorsutrustning och -material	-7 217	-1 798
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 180	-889
Konsulter	-20 480	-62 521
Medlemsavgifter HSB	-34 240	-31 348
Stämma och styrelse	-9 719	-8 840
	-311 843	-327 752
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 300	-77 300
Löner extra ersättningar	-21 725	-56 250
Vicevärdsarvode	-45 000	-16 250
Övriga arvoden	-4 300	-38 375
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-26 205	-35 691
	-157 030	-228 366
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-448 879	-448 556
	-448 879	-448 556
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-480	-480
	-480	-480

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 091 332

18 976 353

Årets investering byggnader

0

7 114 979

Ingående anskaffningsvärde mark

75 000

75 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

120 555

120 555

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**26 286 886****26 286 886****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 421 545

-11 972 989

Årets avskrivningar byggnader

-448 879

-448 556

Ingående avskrivningar markanläggningar

-120 555

-120 555

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 990 979****-12 542 100****Utgående redovisat värde****13 295 908****13 744 787**

Redovisade värden byggnader

13 220 908

13 669 787

Redovisade värden mark

75 000

75 000

Fastighetsbeteckning: Kungsör 13**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1954

34 000 000

11 800 000

45 800 000

45 800 000

Lokaler

1954

2 088 000

702 000

2 790 000

2 790 000

36 088 000**12 502 000****48 590 000****48 590 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

11 989 000

11 989 000

Summa ställda säkerheter**11 989 000****11 989 000****Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

15 375

4 606 872

Årets Investering

89 514

2 523 482

Omklassificering till Byggnader och mark

0

-7 114 979

Utgående värde pågående nyanläggningar

104 889**15 375**

Pågående anläggningar avser fortsatt renovering dagvatten och planeras vara klar under 2025 till en total utgift av 800tkr.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

12 316

203

12 316**203****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

52 164

45 290

Förutbetalad kabel-TV och bredband

31 901

27 389

Upplupen intäkt el, värme, vatten

0

57 439

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

95 050

148 536

179 115**278 654****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

3,90%

2025-03-30

300 000

0

Placering HSB 6 mån

3,90%

2025-02-28

300 000

0

600 000**0****Not 16 BANK**

Nordea

59 384

58 306

Sparbanken Karlshamn

31 391

28 954

90 775**87 260****Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Räntebeskrivning

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års

amortering

Nordea Hypotek AB

4,26%

2025-11-19

1 400 000

50 000

Nordea Hypotek AB

2,84%

2025-10-16

3 340 000

0

Nordea Hypotek AB

1,08%

2026-04-15

6 465 000

210 000

11 205 000**260 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 255 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

210 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 740 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 950 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,73%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 040 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 905 000

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

0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

180 689

249 694

Uttag

-44 159

-69 005

136 530**180 689****Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

10 214

5 104

10 214**5 104**

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	48 300	45 000
Upplupna sociala avgifter	8 113	7 776
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	128 395	125 590
Upplupna räntekostnader	37 615	25 227
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	216 464	222 168
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 588
	452 387	458 849

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningens nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Inger Mattsson.....
Kerstin Andersson.....
Kristin Lendl.....
Liselotte Ekenberg.....
Mats Brandt

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

.....
Anders Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman.....
Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsör i Karlshamn, org.nr. 736200-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsör 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 Kungsör 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

Anders Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MATS BRANDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 10:33:24



LISELOTTE EKENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:41:25



KERSTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:53:35



INGER MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:53:23



KRISTIN LENDL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:57:25



ANDERS CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:26:48



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:06:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:22:45



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:05:50



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.