



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Centrum i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Centrum i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-28. Stämman har godkänt nya stadgar sedan 2024-05-16. Ska lämnas till bolagsverket för registrering.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsör 12		1957

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
65	garageplatser	1 796
12	lokaler (hyresrätt)	2 725
6	p-platser	75
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 830
Totalt 126 objekt		8 426

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 13 st 3 rok, 20 st 4 rok, 1 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fjärrvärmeanläggning	G:A		Ca 58 %	Fördelning värme o varmvatten.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Norman	Ordförande	2022-05-05	
Carin Engkvist	Ledamot	2017-04-01	
Eivor Kjellberg	Ledamot	2019-06-18	
Bert-Inge Storck	Ledamot	2021-08-20	
Örjan Törneryd	Ledamot	2019-06-18	
Tommy Lindgren	Ledamot	2022-06-13	
Roselie Viviann Eriksson	Ledamot	2020-06-15	2024-07-12
Jörgen Gustafsson	Ledamot	2022-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carin Engkvist och Jörgen Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Engkvist och Bengt Norman.

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

Valberedning har varit: Inga-Lill Fastrup, Tomas Johansson och Agnetha Distner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Stämman avhölls i Karlshamns Museums lokaler och efteråt intogs en gemensam måltid hos Konditori Christin i vår fastighet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften var oförändrade fr.o.m. 2024-01-01.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.

Under året har solpaneler på butikstaket och på hotelltaket tagis i drift. De har producerat el i något större mängd än förväntat, men priserna har varit låga vilket medfört att intäkten för överskottsel blivit lägre. Samtliga lägenheter har fått fiberanslutning för internetåtkomst.

Överläggningarna med Lantmäteriet kring våra avtal och servitut gentemot brf Kungsör har avslutats. Vår ställning är god nog med befintliga avtal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Byte av lägenhetsdörrar.
1998-1999	Lagning och målning fasader.
1999	Balkonger på affärstak ombyggda.
2004	Byte av ventilationsaggregat i lokalerna 8005-8009 samt byte av fasadbeklädnad mosaik.
2006	Byte av ventilationsaggregat i lokalerna 8010-8011.
2007	Byte av vatten- och avloppsstammar samt badrumsrenovering. Byte av låssystem och el-omläggning.
2008-2009	Inglasning balkonger.
2010-2011	Byte av fönster.
2012	Nya balkonger mot S Fogdelyckegatan samt installation av ventilation i lokal 8004.
2013	Omläggning tak bostadsrättslägenheter och ombyggnad hotellet.
2013-2014	Utbyggnad balkonger fjärde våningen.
2014-2015	Installation av nya hissar.
2016	Nytt kylrum lokal 8004 och nytt yttertak.
2016-2017	Installation kameraövervakning garage samt installation av nytt lås och passagesystem.
2017-2018	Ombyggnad av lokal 8013 till bostadsrättslägenhet.
2020	Installation av IMD el för bostadsrättslägenheter samt sex laddstolpar till elbilar i garaget. Nybyggnad av sex nya förråd.
2022	Ny personalingång och handikapptoilet till Specsavers. Uppdatering av ventilation till Christins Konditori.
2023	Byte av stammar i respektive trapphus är gjort 2007. Relining av avloppsstammar (samlingsledningar) i källaren genomförs under tidig vår 2023.
2024	Installation av 98 kW solpaneler slutfördes i början året. Produktionen under året blev nästan 75 000 kWh, vilket är mer än beräknat.
2024	En lokal och en hyresrättslägenhet har byggts om till två nya bostadsrätter. Projektet blev klart i september. Försäljningsarbete pågår.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Dagvatten från fastigheten leds delvis gemensamt med Brf Kungsör under deras fastighet. Efter planerad ombyggnad leds dagvattnet i en ny gemensam ledning till en ny förbindelsepunkt. Förbättring av utrymningsväg från hotellvåningen planeras. Dessutom förbättras brandskydd och larm i källarutrymmen. Sanering av äldre installationer i elrum ska utföras.
2025	Golv renovering/sanering konditori.
2026	Ommålning av fasad S Fogdelyckegatan 26c, 28.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	62	150	114	139	130
Skuldsättning, kr/kvm	1 768	1 171	1 126	1 328	1 425
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 039	2 123	2 042	2 437	2 613
Räntekänslighet, %	13	10	10	12	13
Energikostnad, kr/kvm	182	207	206	197	104
Årsavgifter, kr/kvm	226	228	200	200	200
Årsavgifter/totala intäkter, %	18	17	16	16	19
Totala intäkter, kr/kvm	732	738	676	663	574
Nettoomsättning, tkr	4 818	4 872	4 085	4 407	3 815
Resultat efter finansiella poster, tkr	552	263	1 006	1 253	1 160
Soliditet, %	38	45	47	43	41

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 kabel-tv. El debiteras separat efter förbrukning.

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 att föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året som betraktas vara av engångskaraktär. Föreningen jobbar aktivt med sitt kassaflöde och har under året bekostat investeringar med eget kapital. Det negativa resultatet kan ge ökade avgiftshöjningar över tid..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 366 321 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 62 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från den 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och energikostnader.

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	202 544	0	0	202 544
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 295 791	0	0	2 295 791
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 508 501	0	483 350	2 991 851
S:a bundet eget kapital, kr	5 006 836	0	483 350	5 490 186
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 353 410	-384 783	-483 350	2 485 278
Årets resultat, kr	-384 783	384 783	-210 563	-210 563
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 968 627	0	-693 913	2 274 715
S:a eget kapital, kr	7 975 463	0	-210 563	7 764 901

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 650 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	2 968 628
Årets resultat, kr	-210 563
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 274 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 274 715

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 818 376	4 753 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	117 862
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 818 376	4 871 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 476 900	-2 184 805
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 650	-1 029 962
Övriga externa kostnader	Not 6	-639 141	-553 730
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-93 745	-92 643
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-602 301	-461 218
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 828 737	-4 322 357
RÖRELSERESULTAT		989 639	549 249
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 859	4 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 961	-290 330
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 500	-334
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-437 602	-285 844
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		552 036	263 405
Skatt på årets resultat	Not 10	-762 599	-648 188
ÅRETS RESULTAT		-210 563	-384 783



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 684 216	14 071 090
Pågående nyanläggningar	Not 12	37 396	1 200 228
Summa materiella anläggningstillgångar		19 721 612	15 271 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 722 112	15 271 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		103 464	0
Kundfordringar		93 952	162 658
Avräkningskonto HSB		633 864	1 259 079
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	162 771	358 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	162 768	131 707
Summa kortfristiga fordringar		1 156 820	1 912 315
Kassa och bank			
Bank	Not 16	789 714	546 477
Summa kassa och bank		789 714	546 477
Summa omsättningstillgångar		1 946 534	2 458 792
SUMMA TILLGÅNGAR		21 668 646	17 730 610

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	202 544	202 544
Upplåtelseavgifter	2 295 791	2 295 791
Fond för yttre underhåll	2 991 851	2 508 501
Summa bundet eget kapital	5 490 186	5 006 836

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 485 278	3 353 410
Årets resultat	-210 563	-384 783
Summa fritt eget kapital	2 274 715	2 968 628

Summa eget kapital

7 764 901 **7 975 464**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	740 000	7 010 000
Summa långfristiga skulder		740 000	7 010 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 899 797	685 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	772 939	689 500
Leverantörsskulder		357 490	699 853
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	538 171	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	595 348	670 793
Summa kortfristiga skulder		13 163 745	2 745 146

Summa skulder

13 903 745 **9 755 146**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 668 646 **17 730 610**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	989 639	549 249
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	602 301	461 218
Övriga poster	0	0
	1 591 940	1 010 467
Erhållen ränta	13 859	4 820
Erlagd ränta	-452 555	-287 736
Betald inkomstskatt	-762 599	-648 188
Övriga poster	-1 500	-334
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	389 144	79 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	130 281	-298 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	446 395	176 186
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	965 820	-43 764
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 052 595	-1 150 784
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 052 595	-1 150 784
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 704 797	295 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 704 797	295 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-381 978	-899 548
Likvida medel vid årets början	1 805 556	2 705 103
Likvida medel vid årets slut	1 423 579	1 805 555
	-381 977	-899 548

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Årsavgifter bostäder	725 844	725 844
Årsavgift el	141 459	100 742
Hysesintäkt bostäder	8 900	106 800
Hysesintäkt lokaler	3 461 042	3 305 220
Hysesintäkt garage och bilplatser	272 700	285 425
Hysesintäkt övrigt	73 800	70 000
Hysesrabatter	-63 996	-63 996
Konsumtionsavgift el	31 037	9 564
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	588	588
Avsatt till inre fond	-196 531	-200 004
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 365	4 949
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 366	4 253
Övriga fakturerade kostnader	5 571	1 200
Övriga primära intäkter och ersättningar	338 230	403 160
	4 818 376	4 753 744

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv. El debiteras separat efter förbrukning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	11 654
Bidrag	0	106 208
	0	117 862

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-404 434	-284 159
El	-288 439	-288 860
Uppvärmning	-1 007 404	-948 840
Vatten	-145 184	-126 595
Renhållning	-63 297	-72 909
TV, bredband, iptelefoni	-59 896	-56 268
Obligatoriska besiktningar	-9 940	0
Serviceavtal	-15 270	-14 215
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 063	-27 603
Förvaltningskostnader	-57 725	-13 088
Försäkringar	-77 687	-73 206
Fastighetsskatt	-244 710	-241 358
Övriga driftskostnader	-62 850	-37 702
	-2 476 900	-2 184 805

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll lokaler	0	-90 950
Underhåll installationer	0	-939 012
Underhåll huskropp utvändigt	-16 650	0
	-16 650	-1 029 962

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 012	-14 689
Övriga förvaltningskostnader	-485 925	-462 443
Kostnader andrahandsupplåtelser	-866	-526
Kostnader överlåtelse och panter	-9 894	-3 888
Föreningsverksamhet	-2 980	0
Kontorsutrustning och -material	-1 645	-156
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 782	-6 298
Konsulter	-50 976	-12 622
Förbrukningsinventarier	-13 960	-1 378
Medlemsavgifter HSB	-22 150	-16 225
Stämma och styrelse	-26 950	-35 507
	-639 141	-553 730
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-78 500	-80 500
Övriga arvoden	-3 000	0
Sociala avgifter	-12 245	-12 143
	-93 745	-92 643
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-602 301	-461 218
	-602 301	-461 218
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 500	-334
	-1 500	-334
Not 10 INKOMSTSKATT		
Skatt på årets resultat	-762 599	-648 188

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2078

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

24 898 617

24 898 617

Omklassificering

0

0

Årets investering byggnader

6 215 427

0

Ingående anskaffningsvärde mark

453 000

453 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

73 225

0

Årets investering markanläggningar

0

73 225

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 640 269****25 424 842****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-11 280 527

-10 819 309

Årets avskrivningar byggnader

-602 301

-461 218

Ingående avskrivningar markanläggningar

-73 225

-73 225

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 956 053****-11 353 752****Utgående redovisat värde****19 684 216****14 071 090**

Redovisade värden byggnader

19 231 216

13 618 090

Redovisade värden mark

453 000

453 000

Redovisade värden markanläggningar

0

0

Fastighetsbeteckning: Kungsör 12**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1958

31 000 000

10 800 000

41 800 000

41 800 000

Lokaler

1958

13 600 000

3 862 000

17 462 000

17 462 000

44 600 000**14 662 000****59 262 000****59 262 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

13 022 900

11 022 900

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**13 022 900****11 022 900****Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

1 200 228

0

Årets Investering

0

1 200 228

Omklassificering till Byggnader och mark

-1 162 832

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

37 396**1 200 228**

Pågående nyanläggningar avser byte av dagvattenledningar med HSB Kungsör.

Och planeras vara klart 2025. Till en utgift av 300 tkr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	126 377	119 870
Övrig skattefordran	12 787	130 550
Övriga kortfristiga fordringar	23 607	108 451
	162 771	358 871

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	86 496	77 687
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 546	16 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 726	37 420
	162 768	131 707

Not 16 BANK

Länsförsäkringar Bank	501 837	300 521
Handelsbanken	49 286	49 586
Sparbanken i Karlshamn	230 591	196 370
	781 714	546 477

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,89%	2028-12-31	980 000	240 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,74%	2025-03-30	1 984 997	420 304
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,24%	2025-02-05	500 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,24%	2025-02-05	135 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,24%	2025-02-05	1 989 800	0
Sparbanken i Karlshamn		1,45%	2025-03-30	50 000	0
Sparbanken i Karlshamn		3,74%	2025-12-30	6 000 000	0
				11 639 797	660 304

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **740 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 659 797

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 899 797**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 820 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 484 677

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	689 500	670 313
Avsättning	196 531	200 004
Uttag	-113 092	-180 817
	772 939	689 500

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	178 671	0
Övriga kortfristiga skulder/ Handpenning lgh 45	359 500	0
	538 171	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	232 038	234 919
Upplupna räntekostnader	0	2 594
Upplupen revision	14 600	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	321 215	391 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 495	27 627
	595 348	670 793

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Väsentlig händelser har skett efter årets slut är att lgh 45 är upplåten med tillträde 250131.
Lgh 43 är ännu inte upplåten.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Norman.....
Bert-Inge Storck.....
Carin Engkvist.....
Eivor Kjellberg.....
Jörgen Gustafsson.....
Tommy Lindgren.....
Örjan Törneryd

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

Björn Flod
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Karlshamn, org.nr. 736200-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Karlshamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Centrum i Karlshamn 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 revisionssed 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 provar 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Flod
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BENGT NORMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:25:01



TOMMY LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:25:11



EIVOR KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:47:56



JÖRGEN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:19:56



ÖRJAN TÖRNERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:07:37



CARIN ENGVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:51:46



BERT-INGE STORCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:07:01



BJÖRN FLOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:45:37



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:59:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BJÖRN FLOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:40:53



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:57:54



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.