



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 716405-5928 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlskrona Lagerbielke 3	1991-01-01	1991 och 1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF 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
2	lokaler (hyresrätt)	834
25	garageplatser	0
16	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 448
Totalt 121 objekt		7 282

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 21 st 3 rok, 22 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Gelderman	Ordförande	2024-01-01	2024-05-23
Lars Gelderman	Ledamot	2024-05-23	
Magnus Jerlmark	Ordförande	2024-05-23	
Magnus Jerlmark	Ledamot	2024-01-01	2024-05-23
Lennart Bowin	Ledamot	2024-01-01	2024-05-23
Niclas Lundin	Ledamot	2024-01-01	
Jonas Hillerbratt	Ledamot	2024-01-01	
Camilla Karlsson	Ledamot	2024-01-01	2024-02-08
Ida Colvin	Ledamot	2024-05-23	
Tobias Olausson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Henrik Uppström	Ledamot	2024-01-01	
Jenny Haskel	Ledamot	2024-02-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Niclas Lundin och Jenny Haskel.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Gelderman, Magnus Jerlmark, Niclas Lundin och Jonas Hillerbratt.

Revisorer har varit: Agneta Ringsby med Lena Björngreen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bo Gustafsson (ordförande) och Lena Björngreen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-30.

Bytet av förvaltare under året har medfört ett merarbete för styrelsen då det nya avtalet är utarbetat på ett annat sätt.

Ett arbete med att digitalisera kösystem samt öka tillgängligheten på information genom funktioner i HSB-portalen har påbörjats och till viss del avslutats under året.

Arbete med en förenklad hemsidefunktion via hsb.se har påbörjats och kommer färdigställas under det kommande året.

Återföring av nedskrivning, sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes på 1990-talet, har föreningens fastighet stigit i värde.

Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt med 1.539.384 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte av spiskåpor-/fläktar
2013	Målning av husfasader, yttre förrådsbyggnader, räcken till loftgångar och balkonger, staket och grindar
2017	Målning av fönster, fönster utsida, räcken och vindskivor, belysning i trappuppgångar inkl hissar har bytts ut mot LED
2018	Närvarostyrning av belysning i soprum och vissa mindre förråd
2020	OVK besiktning
2021	Byte ytterdörrar
2022	Installation av laddstolpar samt påbörjat arbete med hissbyte
2023	Byte av hissar samt ommålning av trapphus.
2023	Påbörjat målning av fasader stora huset samt renovering och målning av samtliga fönster
2024	Färdigställande av målningsarbete av fasaden på stora huset samt renovering och målning av samtliga fönster, Byte av soprumsdörrar i stora huset, Påbörjat renoveringen av grindar till gårdarna, Byte av ventilationsaggregat Trossögården

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de kommande 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Målning och renovering av putsade fasader, Målning och renovering av panel/träfasader, Besparingsåtgärder får att minska föreningens kostnader för el, vatten och värme, Renovering av grindar till gårdarna samt renovering/byte av trädetaljer och paneler, Uppstart av fjärrvärmeprojekt för byte av ventiler samt styr och regelsystem i undercentraler. Arbetet påbörjas under 2025.
2028	Kontroll av balkongplattor och loftgångar av betong - underhållsinsats efter behov.
2029	OVK-besiktning

Föreningen arbetar aktivt med underhållsåtgärderna i underhållsplanen. Då byggnaderna uppfördes för mer än 30 år sedan finns det i teorin många tekniska system och installationer som nått sin tekniska livslängd. Detta är naturligtvis i teorin vilket medför ett behov av inventering av status för installationer samt prioriteringar av genomförda projekt. Det är viktigt att det görs rätt från början för att utförda åtgärder skall vara så kostnadseffektiva som möjligt. Styrelsen bedömning är att den höjning på 2,5 % som sker under nästkommande år gör det ekonomiska läget hanterbart.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	299	305	263	228	282
Skuldsättning, kr/kvm	6 910	7 029	7 148	7 261	7 380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 804	7 938	8 072	8 200	8 334
Räntekänslighet, %	9	10	11	13	12
Energikostnad, kr/kvm	212	189	182	188	168
Årsavgifter, kr/kvm	827	780	711	650	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	75	76	75	76
Totala intäkter, kr/kvm	968	920	831	771	823
Nettoomsättning, tkr	7 034	6 645	6 059	5 616	5 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 902	321	482	-202	407
Soliditet, %	30	28	27	27	27

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.

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	3 224 098	0	0	3 224 098
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 108 268	0	182 350	10 290 618
S:a bundet eget kapital, kr	13 332 366	0	182 350	13 514 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 787 501	321 026	-182 350	6 926 178
Årets resultat, kr	321 026	-321 026	1 901 703	1 901 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 108 527	0	1 719 353	8 827 881
S:a eget kapital, kr	20 440 893	0	1 901 703	22 342 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 466 000 kr samt ianspråktagande skett med 283 650 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	7 108 528
Årets resultat, kr	1 901 703
Reservation till underhållsfond, kr	-466 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	283 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 827 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 827 881

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	7 050 464	6 645 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	51 196
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 050 464	6 696 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 070 204	-2 632 361
Underhåll enligt plan	Not 5	-283 650	-522 606
Övriga externa kostnader	Not 6	-295 282	-377 138
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 111	-83 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	4 505	-1 380 799
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 731 742	-4 996 092
RÖRELSERESULTAT		3 318 722	1 700 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		80 079	91 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 496 018	-1 469 502
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 080	-1 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 417 019	-1 379 251
ÅRETS RESULTAT		1 901 703	321 026

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	71 388 840	65 995 755
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 793 164
Summa materiella anläggningstillgångar		71 388 840	67 788 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 389 340	67 789 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 370	3 600
Avräkningskonto HSB		823 026	1 191 157
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	54 760	55 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	184 272	192 468
Summa kortfristiga fordringar		1 080 428	1 442 287
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 16	37 338	37 338
Summa kassa och bank		37 338	37 338
Summa omsättningstillgångar		3 117 766	5 479 625
SUMMA TILLGÅNGAR		74 507 106	73 269 044

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 224 098

3 224 098

Fond för yttre underhåll

10 290 618

10 108 268

Summa bundet eget kapital

13 514 716

13 332 366

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 926 178

6 787 501

Årets resultat

1 901 703

321 026

Summa fritt eget kapital

8 827 880

7 108 528

Summa eget kapital**22 342 596****20 440 893**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

32 758 532

33 372 536

Summa långfristiga skulder

32 758 532

33 372 536

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17 562 102

17 812 102

Leverantörsskulder

916 539

428 606

Aktuell skatteskuld

Not 18

12 138

15 917

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

65 594

74 057

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

849 605

1 124 933

Summa kortfristiga skulder

19 405 978

19 455 614

Summa skulder**52 164 510****52 828 150****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****74 507 106****73 269 044**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 318 722	1 700 277
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-4 505	1 380 799
Övriga poster	0	0
	<u>3 314 217</u>	<u>3 081 076</u>
Erhållen ränta	93 574	83 730
Erlagd ränta	-1 535 632	-1 457 063
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 080	-1 080
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 871 079</u>	<u>1 706 662</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 767	-58 588
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	239 978	375 963
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 091 290	2 024 037
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 595 417	-3 656 235
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 595 417	-3 656 235
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-864 004	-864 004
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-864 004	-864 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 368 131	-2 496 202
Likvida medel vid årets början	5 228 495	7 724 697
Likvida medel vid årets slut	<u>2 860 363</u>	<u>5 228 495</u>
	-2 368 131	-2 496 202

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	42 854 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	5 333 364	5 031 456
Hysesintäkt lokaler	1 516 344	1 441 812
Hysesintäkt garage och bilplatser	145 885	138 919
Hysesintäkt övrigt	17 088	22 028
Övriga intäkter i verksamheten	10 839	6 012
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 170	4 642
Övriga fakturerade kostnader	1 048	304
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 726	0
	7 050 464	6 645 173
I Årsavgift ingår värme, vatten, el, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	51 196
	0	51 196
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-389 924	-266 018
Sotning	-2 346	-5 063
El	-169 771	-200 851
Uppvärmning	-944 551	-802 011
Vatten	-426 573	-369 987
Renhållning	-132 402	-130 968
TV, bredband, iptelefoni	-159 723	-158 257
Obligatoriska besiktningar	-5 033	-25 433
Serviceavtal	-52 734	-47 184
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 648	-7 761
Förvaltningskostnader	-544 630	-412 221
Försäkringar	-90 444	-71 444
Fastighetsskatt	-127 140	-123 942
Övriga driftskostnader	-9 283	-11 219
	-3 070 204	-2 632 361
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	-26 000	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-45 086	-522 606
Underhåll installationer	-82 562	0
Underhåll huskropp utvändigt	-130 003	0
	-283 650	-522 606
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 766	-11 302
Övriga förvaltningskostnader	-216 787	-287 529
Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	0
Kostnader överlåtelse och panter	-10 345	-6 073
Föreningsverksamhet	-14 823	-16 071
Kontorsutrustning och -material	-393	-1 665
Konsulter	0	-12 582
Medlemsavgifter HSB	-36 580	-33 490
Stämman och styrelse	-1 301	-8 426
	-295 282	-377 138
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 675	-58 332
Övriga arvoden	-6 920	-1 776
Revisionsarvode	-4 876	-4 342
Sociala avgifter	-20 640	-18 738
	-87 111	-83 188
Not 8 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 528 579	-1 374 499
Markanläggningar	-6 300	-6 300
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnader *)	1 539 384	0
	4 505	-1 380 799
*) engångskaraktär		
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 080	-1 080
	-1 080	-1 080

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 605 805	88 761 361
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 305 253
Årets investering byggnader	5 388 580	2 149 697
Ingående anskaffningsvärde mark	5 566 000	5 566 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 500	31 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 591 885	95 203 305

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 529 750	-25 460 504
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	1 305 253
Omklassificering från nedskrivning	-2 125 816	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 528 579	-1 374 499
Ingående avskrivningar markanläggningar	-12 600	-6 300
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 300	-6 300
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 203 045	-25 542 350

Nedskrivning byggnader 0 -3 665 200

Utgående redovisat värde 71 388 840 65 995 755

Redovisade värden byggnader	65 810 240	60 410 855
Redovisade värden mark	5 566 000	5 566 000
Redovisade värden markanläggningar	12 600	18 900

Fastighetsbeteckning: Lagerbielke 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	80 000 000	30 000 000	110 000 000	110 000 000
		80 000 000	30 000 000	110 000 000	110 000 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	82 909 000	82 909 000
Summa ställda säkerheter	82 909 000	82 909 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 793 164	286 625
Årets Investering	3 595 416	1 506 539
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 388 580	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 793 164

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	54 760	55 062
	54 760	55 062

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	104 603	90 444
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 167	20 162
Upplupna ränteutgifter	10 505	24 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 997	57 862
	184 272	192 468

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-02-01	2 000 000	4 000 000
			2 000 000	4 000 000

Not 16 BANK

Swedbank	37 338	37 338
	37 338	37 338

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,89%	2032-09-24	8 695 000	140 000
Swedbank Hypotek AB		1,22%	2026-09-25	8 160 000	140 000
Swedbank Hypotek AB		4,09%	2025-04-28	7 894 348	110 000
Swedbank Hypotek AB		1,51%	2026-04-24	8 083 161	194 004
Swedbank Hypotek AB		3,98%	2025-04-28	9 053 750	140 000
Swedbank Hypotek AB		1,05%	2027-09-24	8 434 375	140 000
				50 320 634	864 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **32 758 532**Nästa års amortering av långfristig skuld 614 004
Lån som ska konverteras inom ett år 16 948 098
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 562 102**Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 456 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 46 000 614
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 138	15 917
	12 138	15 917

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	65 594	74 057
Arbetsgivaravgifter	0	0
	65 594	74 057

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 320	146 995
Upplupna räntekostnader	218 677	258 291
Upplupen revision	13 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	466 608	452 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	256 250
	849 605	1 124 933

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Henrik Uppström

Ida Colvin

Jenny Haskel

Jonas Hillerbratt

Lars Gelderman

Magnus Jerlmark

Niclas Lundin

Tobias Olausson

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

Agneta Ringsby
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona, org.nr. 716405-5928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Agneta Ringsby
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAGNUS JERLMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:32:57



LARS GELDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:48:24



JONAS HILLERBRATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:55:27



IDA COLVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 15:52:42



NICLAS LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:36:58



HENRIK UPPSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:32:42



TOBIAS OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:59:20



JENNY HASKEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:40:13



AGNETA RINGSBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:11:34



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:51:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

AGNETA RINGSBY

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:19:15



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:50:00



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.