



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Blå Port i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blå Port i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 769606-4596 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sågverket 13	2002-01-01	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	garageplatser	0
19	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 491
Totalt 68 objekt		3 491

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 3 rok, 16 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joachim Cruus	Ordförande	2024-01-01	
Mats Dackehag	Ledamot	2024-01-01	
Inger Norén	Ledamot	2024-01-01	
Jonny Hansen	Ledamot	2024-06-09	
Pia Gerwins	Ledamot	2024-01-01	2024-06-09
Lena Strand	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joachim Cruus och Maths Dackehag.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Dackehag, Inger Norén och Joachim Cruus.

Revisorer har varit: Lennart Bohman med Åke Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mayvi Jonsson (sammankallande) och Anna-Karin Hjelm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar varav 5 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +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 2024-09-26.

Revidering av dokument för brandskyddsarbete. Brandskyddsronnd utförd 2024-09-26

Beslut två i antagande av nya stadgar togs på stämman.

Medlemsaktiviteter i form av filmkvällar, vinprovning, släktforskning, arbetsdag, adventsfika har genomförts

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014-15	Fasadrenovering
2017	Spolning av fastighetens avloppsledningar i kök, badrum och allmänna utrymmen, rensning av ventilationssystemet, nya fastighetsboxar
2018	Byte av köksfläktar
2019	Modernisering av styrsystem för fjärrvärme, byte av takfläktar
2020	Målning av balkonger
2021	Byte passer/porttelefonsystem
2021	Ombyggnation av fasad vid trapphus D
2021	Garantibesiktning av fasad A-D
2022	Installation och driftsättning av laddstolpar
2022	Spolning av fastighetens avloppsledningar i kök, badrum och allmänna utrymmen
2023	Andelar i Karlskrona solpark
2024	Byte av nödtelefoner i hissar, målningsarbeten, förbättring gräsytor, rengöring av tak

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målningsarbeten
2026	OVK, rensning av ventilationskanaler, värmeväxlare, målningsarbeten
2027	Underhåll hissar, garageport, målningsarbeten, spolning av avloppskanaler
2028	Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	324	325	331	320	355
Skuldsättning, kr/kvm	6 395	6 603	7 018	7 190	7 360
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 395	6 603	7 018	7 190	7 360
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	203	177	165	169	148
Årsavgifter, kr/kvm	853	804	785	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	888	840	816	813	812
Nettoomsättning, tkr	3 098	2 914	2 848	2 838	2 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	443	619	633	492	610
Soliditet, %	55	54	52	50	50

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 691 975	0	0	22 691 975
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 430 674	0	324 812	2 755 486
S:a bundet eget kapital, kr	25 122 649	0	324 812	25 447 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 609 246	618 610	-324 812	1 903 044
Årets resultat, kr	618 610	-618 610	442 833	442 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 227 856	0	118 021	2 345 877
S:a eget kapital, kr	27 350 505	0	442 833	27 793 338

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 518 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 188 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	2 227 857
Årets resultat, kr	442 833
Reservation till underhållsfond, kr	-518 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 188
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 345 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 345 878

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	3 098 556	2 916 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 837
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 098 556	2 933 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 616 793	-1 247 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 410	-156 966
Personalkostnader	Not 6	-121 897	-142 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 964	-495 964
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 397 064	-2 043 071
RÖRELSERESULTAT		701 492	890 177
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		81 228	77 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 887	-348 598
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-258 659	-271 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		442 833	618 610
ÅRETS RESULTAT		442 833	618 610

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	45 874 977	46 370 941
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 874 977	46 370 941
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	330 500	248 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		330 500	248 000
Summa anläggningstillgångar		46 205 477	46 618 941
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	818 343	1 138 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 808	104 709
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		886 151	1 243 352
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	2 787	1 978
<i>Summa kassa och bank</i>		2 787	1 978
Summa omsättningstillgångar		4 388 938	4 245 330
SUMMA TILLGÅNGAR		50 594 415	50 864 271

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	22 691 975	22 691 975	
Fond för yttre underhåll	2 755 487	2 430 674	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>25 447 462</u>	<u>25 122 649</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 903 044	1 609 246	
Årets resultat	442 833	618 610	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 345 877</u>	<u>2 227 857</u>	
Summa eget kapital	<u>27 793 338</u>	<u>27 350 506</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>17 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 500 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 825 000	13 050 000
Leverantörsskulder		112 196	191 588
Skatteskulder		5 403	4 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>358 478</u>	<u>268 168</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 301 076</u>	<u>13 513 765</u>
Summa skulder		<u>22 801 076</u>	<u>23 513 765</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 594 415</u>	<u>50 864 271</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	701 492	890 177
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	495 964	495 964
	<u>1 197 456</u>	<u>1 386 141</u>
Erhållen ränta	100 839	63 633
Erlagd ränta	-338 986	-348 899
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>959 309</u>	<u>1 100 875</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 300	94 027
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	11 410	-552
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>988 019</u>	<u>1 194 350</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-82 500	-247 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-82 500</u>	<u>-247 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-725 000	-1 450 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-725 000</u>	<u>-1 450 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	180 519	-503 150
Likvida medel vid årets början	4 140 374	4 643 524
Likvida medel vid årets slut	<u>4 320 893</u>	<u>4 140 374</u>
	180 519	-503 150

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	0 -120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	573 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	2 976 516	2 808 144
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 040	91 160
Hysesintäkt övrigt	8 290	4 300
Övriga intäkter i verksamheten	21 238	9 578
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	475	1 916
	3 098 556	2 916 411
I Årsavgift ingår värme, vatten, sophämtning, bredband, grundutbud på tv och IP-telefoni		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	16 837
	0	16 837
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-182 891	-75 044
El	-86 190	-87 531
Uppvärmning	-429 782	-367 090
Vatten	-192 700	-163 609
Renhållning	-44 509	-49 289
TV, bredband, iptelefoni	-66 648	-66 616
Serviceavtal	-7 305	-7 305
Hissar serviceavtal & besiktning	-31 726	-26 203
Förvaltningskostnader	-291 476	-292 080
Försäkringar	-31 456	-24 766
Fastighetskatt	-55 420	-54 026
Periodiskt underhåll	-193 188	-20 500
Övriga driftskostnader	-3 502	-13 840
	-1 616 793	-1 247 899
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-72 375	-20 500
Underhåll installationer	-90 625	0
Underhåll huskropp utvändigt	-30 188	0
	-193 188	-20 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-102 021	-96 263
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 313
Föreningsverksamhet	-9 353	-5 284
Kontorsutrustning och -material	-1 025	-6 039
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 881	-12 251
Medlemsavgifter HSB	-19 420	-17 782
Stämma och styrelse	-8 711	-6 535
	-162 410	-156 966
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 398	-56 132
Löner för anställda	0	-9 360
Vicevärdsarvode	-27 523	-26 852
Övriga arvoden	-14 326	-20 080
Övriga personalkostnader	-1 932	-3 160
Revisionsarvode	-3 075	-3 000
Sociala avgifter	-20 643	-23 658
	-121 897	-142 241
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-449 493	-449 493
Markanläggningar	-46 471	-46 471
	-495 964	-495 964

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 959 900	52 225 206
Årets investering byggnader	0	-265 306
Ingående anskaffningsvärde mark	1 624 825	1 624 825
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	664 111	664 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 248 836	54 248 836

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 460 092	-7 010 599
Årets avskrivningar byggnader	-449 493	-449 493
Ingående avskrivningar markanläggningar	-417 803	-371 332
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 471	-46 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 373 859	-7 877 895

Utgående redovisat värde

45 874 977 46 370 941

Redovisade värden byggnader	44 050 315	44 499 808
Redovisade värden mark	1 624 825	1 624 825
Redovisade värden markanläggningar	199 837	246 308

Fastighetsbeteckning: Sågverket 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2002	48 000 000	13 200 000	61 200 000	61 200 000
		48 000 000	13 200 000	61 200 000	61 200 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 134 000	31 134 000
Summa ställda säkerheter	31 134 000	31 134 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	330 000	247 500
	330 500	248 000

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	818 106	1 138 396
Skattekonto	12	247
Övriga fordringar	225	0
	818 343	1 138 643

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	24 850	23 173
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 084	16 082
Upplupna ränteintäkter	0	19 611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 874	45 843
	67 808	104 709

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			3 500 000	3 000 000
			3 500 000	3 000 000

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	2 787	1 978
	<u>2 787</u>	<u>1 978</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,67%	2027-09-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	2,56%	2025-03-27	4 250 000	400 000
Stadshypotek AB	4,04%	2025-03-27	575 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,08%	2028-12-21	10 000 000	0
			22 325 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 4 825 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 825 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 325 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	1 403	502
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 604	255 873
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 971	293
	<u>358 478</u>	<u>268 168</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Inger Norén Joachim Cruus Jonny Hansen

.....
Lena Strand Mats Dackehag

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

Lenart Bohman Carl Fagergren
Revisor vald av föreningsstämman BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blå Port i Karlskrona, org.nr. 769606-4596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blå Port 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 Blå Port 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Lennart Bohman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOACHIM CRUUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:35:49



MATS DACKEHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:25:21



JONNY HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 14:04:25



INGER NORÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:32:34



LENA STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 13:38:36



LENNART BOHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:53:41



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:40:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENNART BOHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:55:52



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:40:38



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.