



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Karl i Jönköping

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping

Org. nr. 726000-3681

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1963 på fastigheten Karl 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Gröna Gatan 10, 12, 14, 16, 18 och Kristinedalsgatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	43	st	1	rok	1 905,5	m ²
		73	st	2	rok	4 382,0	m ²
		34	st	3	rok	2 441,5	m ²
		6	st	4	rok	570,0	m ²
						156	st
Lokaler Garage P-platser	Hyresrätt	1	st			239,0	m ²
	Hyresrätt *)	127	st			3 065,0	m ²
	Hyresrätt	50	st				
					178	st	3 304,0
Totalt		334	st			12 603,0	m ²

*) Efter renoveringen av centralgaraget har antalet platser minskat till 127 (tidigare 128 platser).

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Renovering av underjordiskt garage (2020-2021)
- Fasad-, fönster- och balkongrenovering (2016-2018)
- Installation av nya lägenhetsdörrar(2018)
- Passagesystem med taggar och digitala anslagstavlor (2015-2016)
- Ombyggnad av "Torggården" till lokal "Citykattens" (2015-2016)
- Byte av maskiner i tvättstugorna samt nya ytskikt (2014)
- Återvinning & markentreprenad (2014)
- Ombyggnad vvc-system (2012)
- Installation närvarostyrd belysning (2010)
- Stamrenovering – inplastningsmetoden (2009)
- Ventilationsarbeten (2006-2007)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Byte av radiatorer

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-08-21

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Start renovering/utbyte av hissar
- Byte av belysning på innergården

Större framtida underhåll därefter:

- Renovering/utbyte hissar (ca år 2024-2026)
- Stamrenovering

Aktiviteter

Föreningen har anordnat ett medlemsmöte 2023-11-22.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 8,0 %. Förbrukningsavgifterna höjdes fr o m 2022-01-01 med 10 kr/kvm. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 5,0 % fr o m 2024-01-01. Utöver årsavgiften tillkommer förbrukningsavgifter per kvm samt informationsöverföringsavgift (bredband, telefon, TV) för varje lägenhet med 199 kr/månad.

Medlemsinformation

HSB Kod

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma år 2015 antagit HSB-koden. Styrelsen arbetar efter koden från och med verksamhetsåret 2016. Några avvikelser från koden har ej skett under året.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal/städavtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2
- Fiberavtal, Telenor
- Hisserviceavtal, Nordisk Hiss
- El- och fjärrvärmeavtal, Jönköpings Energi
- Ventilation/kyla, Caverion

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har bostadsrättsföreningen även erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 56 medlemmar varav 48 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 215 (210) medlemmar varav 151 (151) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roger Nilsson	ordförande
Patrick Dahlqvist	vice ordförande
Daniel Junvik	sekreterare
Katarina Hakelid	ledamot
Mikael Thompsonson	ledamot
Moa Hägg	ledamot
David Hashemi	ledamot
Mikael Fridlund	ledamot
Cecilia Petraeus	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Roger Nilsson och ledamöterna Patrick Dahlqvist, Daniel Junvik, Moa Hägg och David Hashemi.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Nilsson, Patrick Dahlqvist, Katarina Hakelid och Ann-Charlotte Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Ann-Charlotte Nilsson.

Revisor har varit Ingvar Melin med Lucas Farbotko som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Roger Nilsson.

Valberedning har varit Helen Marko (sammankallande) och Vivianne Fridlund.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 700	7 750	7 461	7 164	6 996
Res. efter finansiella poster, tkr	423	-966	159	631	660
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	748	663	645	640	632
Skuldsättning per kvm	2 338				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 169				
Sparande per kvm	239				
Räntekänslighet	4,2				
Energikostnad per kvm	165				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 145	0	11 101 000	8 161 839	965 739
Result.disp enl stämmobeslut-22				-965 739	-965 739
				7 196 100	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			921 751	-921 751	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-1 147 751	+1 147 751	
Årets resultat					+423 019
Belopp vid årets slut	695 145	0	10 875 000	7 422 100	+423 019

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 196 100
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-921 751
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 147 751
Årets resultat	+423 019
Till stämmans förfogande	7 845 119

Styrelsen föreslår följande disposition: Balanserat resultat 7 845 119
7 845 119

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 875 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 700 470	7 749 597
Summa rörelsens intäkter		8 700 470	7 749 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 819 349	-4 359 717
Periodiskt underhåll		-1 147 751	-2 131 348
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 250	-66 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-400 527	-351 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 442 744	-1 453 184
Summa rörelsens kostnader		-7 881 621	-8 361 988
Rörelseresultat		818 849	-612 391
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		177 761	35 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 591	-389 094
Summa finansiella poster		-395 830	-353 348
Resultat efter finansiella poster		423 019	-965 739
Årets resultat		423 019	-965 739
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		423 019	-965 739
Reservering till fond för yttre underhåll		-921 751	-1 054 348
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 147 751	2 131 348
Resultat efter fondförändring		649 019	111 261

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	39 151 765	40 508 439
Mark			1 042 000	1 042 000
Markanläggningar		Not 7	992 803	1 060 118
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	53 255	129 510
			<u>41 239 823</u>	<u>42 740 067</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	1 500	1 500
			<u>1 500</u>	<u>1 500</u>

Summa anläggningstillgångar

41 241 323 42 741 567**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 820	12 988
Avräkningskonto HSB Göta			3 770 202	2 534 889
Övriga fordringar		Not 10	44 280	46 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	579 518	524 154
			<u>4 395 820</u>	<u>3 118 845</u>

Kassa och bank

Bankkonton		Not 12	5 655 831	5 251 358
			<u>5 655 831</u>	<u>5 251 358</u>

Summa omsättningstillgångar

10 051 651 8 370 203**Summa tillgångar****51 292 974 51 111 770**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	695 145	695 145
Fond för yttre underhåll	10 875 000	11 101 000
	11 570 145	11 796 145
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 422 100	8 161 839
Årets resultat	423 019	-965 739
	7 845 119	7 196 100
Summa eget kapital	19 415 264	18 992 245
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 000 000	21 467 150
	8 000 000	21 467 150
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 21 467 150	8 270 200
Leverantörsskulder	870 967	729 719
Skatteskulder	19 300	8 380
Fond för inre underhåll	347 502	353 638
Övriga skulder	Not 14 35 253	2 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 137 538	1 287 889
	23 877 710	10 652 375
Summa skulder	31 877 710	32 119 525
Summa eget kapital och skulder	51 292 974	51 111 770

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	423 019	-965 739
Bidrag från Naturvårdsverket	57 500	0
Avskrivningar	1 442 744	1 453 184
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 923 263	487 445
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 662	-117 395
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 385	-3 098 031
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 909 986	-2 727 981
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-115 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-115 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 200	2 757 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 200	2 757 350
Årets kassaflöde	1 639 786	-85 631
Likvida medel vid årets början *)	7 786 247	7 871 878
Likvida medel vid årets slut *)	9 426 033	7 786 247

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,5
Markanläggning	5,0
Inventarier	10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Inkomstskatt			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).			
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 576 564	5 163 364
	Hyror lokaler	328 780	321 896
	Hyror garage och p-platser	1 063 170	763 750
	Informationsöverföringsavgift	372 528	372 528
	Förbrukningsavgifter	1 004 756	1 004 756
	Elstöd	219 857	0
	Övriga intäkter	134 815	123 303
		8 700 470	7 749 597
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	804 142	779 583
	Reparationer	410 183	473 485
	El	617 961	370 704
	Uppvärmning	1 149 696	977 499
	Vatten	306 345	307 123
	Sophämtning	272 204	270 825
	Kabel-TV, internet	457 320	457 256
	Övriga avgifter	174 915	158 742
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	295 554	284 634
	Förvaltningsarvoden	173 884	163 890
	Övriga driftskostnader	157 145	115 976
		4 819 349	4 359 717
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	18 950	14 075
	Medlemsavgifter	52 300	52 300
		71 250	66 375
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	232 458	188 600
	Vicevärdsarvode	72 650	69 600
	Revisorsarvode	14 860	8 704
	Löner och andra ersättningar	0	15 004
	Sociala kostnader	80 559	69 456
		400 527	351 364

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
Byggnader	1 356 674	1 361 364
Inventarier	18 755	24 505
Markanläggningar	67 315	67 315
	1 442 744	1 453 184

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 619 164	54 619 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 619 164	54 619 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 110 725	-12 749 361
Årets avskrivningar	-1 356 674	-1 361 364
Utgående avskrivningar	-15 467 399	-14 110 725
Utgående bokfört värde	39 151 765	40 508 439
Taxeringsvärde för Karl 8 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Byggnad - lokaler	4 222 000	4 222 000
	98 222 000	98 222 000
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	545 000	545 000
	58 545 000	58 545 000
Taxeringsvärde totalt	156 767 000	156 767 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 287	1 346 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346 287	1 346 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-286 169	-218 854
Årets avskrivningar	-67 315	-67 315
Utgående avskrivningar	-353 484	-286 169
Bokfört värde	992 803	1 060 118
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	180 025	65 025
Bidrag från Naturvårdsverket	-57 500	0
Årets investeringar	0	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 525	180 025
Ingående avskrivningar	-50 515	-26 010
Årets avskrivningar	-18 755	-24 505
Utgående avskrivningar	-69 270	-50 515
Bokfört värde	53 255	129 510
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
1 andel i FONUS ek.för.	1 000	1 000
	1 500	1 500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	44 280	46 814
	44 280	46 814
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	572 167	520 531
Upplupna intäkter	7 351	3 623
	579 518	524 154

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Bankkonton					
Swedbank		1 152 747	861 924		
SBAB		4 501 701	4 386 568		
SEB		1 383	2 866		
		5 655 831	5 251 358		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	40452478	4,57%	2024-09-28	8 000 000	8 000 000
SE-Banken Bolån	41052228	1,06%	2025-09-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	41052252	4,11%	2024-09-28	6 500 000	6 500 000
SE-Banken Bolån	43700707	0,87%	2024-10-28	4 000 000	4 000 000
SE-Banken Bolån	46572513	1,20%	2024-03-28	2 967 150	2 967 150
				29 467 150	21 467 150
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 116 150
Kortfristig del av långfristig skuld				21 467 150	8 270 200
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 270 200 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				30 000 000	30 000 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				35 253	2 550
				35 253	2 550
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				22 118	13 228
Övriga upplupna kostnader				304 584	480 985
Förutbetalda hyror och avgifter				810 836	793 675
				1 137 538	1 287 888

Övriga noter**Not 16 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Nästa år beräknas renovering/utbyte av hissar påbörjas.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Roger Nilsson

Patrick Dahlqvist

Daniel Junvik

Katarina Hakelid

Mikael Thompsson

Moa Hägg

David Hashemi

Michael Fridlund

Cecilia Petraeus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftIngvar Melin
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping, org.nr. 726000-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 Bostadsrättsförening Karl i Jönköping för räkenskapsåret 2023 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 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Melin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Karl i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROGER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:35:29



MOA HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:34:44



MIKAEL THOMPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:36:23



PATRICK DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:00:28



DAVID HASHEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:08:59



DANIEL JUNVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:14:53



MICHAEL FRIDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:26:59



KATARINA HAKELID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:23:42



CECILIA PETRAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:24:45



INGVAR MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:44:23



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:06:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Karl i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGVAR MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:48:18



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:07:17



HSB – där möjligheterna bor