



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Psilander i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Psilander i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-2056 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Psilander 51	1936-01-01	1936

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 213
Totalt 27 objekt		1 213

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 8 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Öhlund	Ordförande	2024-01-01
Fredrik Holm	Ledamot	2024-01-01
Johanna Öhlund	Ledamot	2024-01-01
Kenni Andersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01
Isa Karlsson	Ledamot	2024-01-01
Jacob Brette	Ledamot	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Öhlund, Johanna Öhlund och Isa Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Öhlund, Isa Karlsson och Jacob Brette.

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

Valberedning har varit: Jens Söderström (ordförande) samt Louise Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1981	Ny fasad, stålplåt samt byte av räcken på balkonger
1996	Nya ytterbågar, fönster
1998	Installation fjärrvärme
1999	Ombyggnad stammar
2002	Omdragning av el ledningar i lägenheterna
2005	Omdragning av el på vind
2006	Total stamrensning
2008	Nybyggnad av miljörum/cykelrum
2010	Byte av lägenhets- vind- samt källardörrar
2011	Relining stammar
2014	Renovering tak
2019	Renovering/uppfräschning av källarutrymmen
2019	lordningsställande av nytt styrelserum
2021	Färdigställande av nytt övernattningsrum samt installation av ny avfuktare i torkrummet
2021/22	Byte och installation av ny maskinpark i tvättstugan

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

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	42 000	0	0	42 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	802 300	0	0	802 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	882 720	0	90 875	973 595
S:a bundet eget kapital, kr	1 727 020	0	90 875	1 817 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-175 569	250 812	-90 875	-15 632
Årets resultat, kr	250 812	-250 812	169 648	169 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	75 243	0	78 773	154 016
S:a eget kapital, kr	1 802 263	0	169 648	1 971 911

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 125 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	75 243
Årets resultat, kr	169 648
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	154 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	154 016

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	1 051 518	1 045 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 315
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 051 518	1 052 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-507 530	-492 539
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 125	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-120 626	-104 450
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-84 254	-78 964
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-107 870	-107 870
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-865 405	-783 823
RÖRELSERESULTAT		186 113	268 877
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		519	304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 984	-18 368
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-16 465	-18 064
ÅRETS RESULTAT		169 648	250 812



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 463 282	2 571 152
Summa materiella anläggningstillgångar		2 463 282	2 571 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 463 782	2 571 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 085 574	907 376
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 917	20 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 934	32 583
Summa kortfristiga fordringar		1 142 425	960 478
Kassa och bank			
Bank	Not 13	7 223	10 000
Summa kassa och bank		7 223	10 000
Summa omsättningstillgångar		1 149 647	970 478
SUMMA TILLGÅNGAR		3 613 429	3 542 130

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 000	42 000
Upplåtelseavgifter	802 300	802 300
Fond för yttre underhåll	973 595	882 720
Summa bundet eget kapital	1 817 895	1 727 020

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-15 632	-175 569
Årets resultat	169 648	250 812
Summa fritt eget kapital	154 016	75 243

Summa eget kapital

1 971 910**1 802 262**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 328 432
Summa långfristiga skulder		0	1 328 432

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 328 432	78 856
Medlemmarnas inre fond	Not 15	63 841	63 841
Leverantörsskulder		49 880	95 349
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 516	9 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	192 850	164 258
Summa kortfristiga skulder		1 641 519	411 436

Summa skulder

1 641 519**1 739 868**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 613 429**3 542 130**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	186 113	268 877
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	107 870	107 870
Övriga poster	0	0
	<u>293 983</u>	<u>376 747</u>
Erhållen ränta	519	304
Erlagd ränta	-17 222	-18 606
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>277 280</u>	<u>358 444</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 749	-9 757
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-19 255	21 817
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>254 276</u>	<u>370 504</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-78 856	-78 856
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-78 856</u>	<u>-78 856</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	175 420	291 648
Likvida medel vid årets början	917 376	625 728
Likvida medel vid årets slut	<u>1 092 796</u>	<u>917 376</u>
	175 420	291 648

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 018 824	1 018 824
Hysesintäkt övrigt	15 400	13 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 646	5 611
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 665	7 352
Övriga primära intäkter och ersättningar	-17	-2
	1 051 518	1 045 385

I Årsavgift ingår värme, vatten, sophämtning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	7 315
	0	7 315

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-4 335	-19 334
El	-26 820	-28 254
Uppvärmning	-195 726	-169 845
Vatten	-84 907	-75 553
Renhållning	-28 655	-31 960
TV, bredband, iptelefoni	-30 032	-13 807
Serviceavtal	-4 170	-20 310
Förvaltningskostnader	-74 427	-75 057
Försäkringar	-12 435	-9 790
Fastighetsskatt	-44 010	-42 903
Övriga driftskostnader	-2 012	-5 726
	-507 530	-492 539

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-45 125	0
	-45 125	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-63 828	-62 556
Kostnader andrahandsupplåtelse	-286	-526
Kostnader överlåtelse och panter	-15 683	-7 089
Föreningsverksamhet	-9 139	-855
Kontorsutrustning och -material	0	-1 229
Konsulter	0	-3 156
Medlemsavgifter HSB	-16 690	-15 283
Stämma och styrelse	0	-2 256
	-120 626	-104 450

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-41 200	-33 200
Vicevärdsarvode	-17 517	-27 243
Övriga arvoden	-3 200	0
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-19 337	-18 521
	-84 254	-78 964

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-107 870	-107 870
	-107 870	-107 870

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2055

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 4 797 321 4 797 321

Ingående anskaffningsvärde mark 225 000 225 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 5 022 321 5 022 321

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -2 451 169 -2 343 299

Årets avskrivningar byggnader -107 870 -107 870

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -2 559 039 -2 451 169

Utgående redovisat värde

2 463 282 2 571 152

Redovisade värden byggnader

2 238 282 2 346 152

Redovisade värden mark

225 000 225 000

Fastighetsbeteckning: Psilander 51

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1936	10 600 000	5 600 000	16 200 000	16 200 000
		10 600 000	5 600 000	16 200 000	16 200 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 990 000	2 990 000
Summa ställda säkerheter	2 990 000	2 990 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 917	20 519
	18 917	20 519

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	16 004	12 435
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 810	3 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 120	16 690
	37 934	32 583

Not 13 BANK

Handelsbanken	7 223	10 000
	7 223	10 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,25%	2025-12-30	1 328 432	78 856
				1 328 432	78 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					1 328 432
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 328 432
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,25%			
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					315 424
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					934 152
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	63 841	63 841
	63 841	63 841

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 516	9 132
	6 516	9 132

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	51 956	47 825
Upplupna sociala avgifter	16 325	15 026
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 973	0
Upplupna räntekostnader	4 013	4 251
Upplupen revision	13 500	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	75 083	85 656
	192 850	164 258

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Fredrik Holm

Isa Karlsson

Jacob Brette

Johanna Öhlund

Kenni Andersson

Magnus Öhlund

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

Ludvig Johansson
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Psilander i Karlskrona, org.nr. 735000-2056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Psilander 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. Revisorenas 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 Psilander 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

Ludvig Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAGNUS ÖHLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:08:17



JOHANNA ÖHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:17:00



ISA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:33:07



KENNI ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:20:10



FREDRIK HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:26:32



JACOB BRETTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 00:39:12



LUDVIG JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 12:04:11



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:05:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LUDVIG JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 12:08:31



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:04:45



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.