



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Varberg i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Varberg i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0874 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Varberg 20	1942-01-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	57
1	lokal	42
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 320
Totalt 30 objekt		1 419

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Jansson	Ordförande	2024-06-14	
William Petersson	Ordförande	2024-01-01	2024-06-14
Jonas Gustafsson	Ledamot	2024-01-01	
Jenny Rydström	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	
Victoria Magnusson	Ledamot	2024-01-01	
Frida Karlsson	Ledamot	2024-01-01	
Magnus Gummesson	Suppleant	2023-08-23	2024-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Gustafsson och Victoria Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Jansson, Jonas Gustafsson, Victoria Magnusson och Frida Karlsson.

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

Valberedning har varit: Cecilia Norrlid (ordförande) och Johan Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-15.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Jonas Gustafsson och Victoria Magnusson.

Valberedning har varit: Cecilia Norrlid, Sammankallande och Johan Karlsson, vald vid föreningsstämman.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
1983	Isolering av fasad och ny beklädnad. Nya balkonger.
1993	Nya tak, stuprör och plåtinklädning av skorstenar, mm. Nya fönster. Nya element. Nya el- och vattenledningar. Köks- och badrumsrenovering. Nya lägenhetsdörrar.
2005	Nytt låssystem.
2016-2017	Dränering samt ny kulvert. Byte av fjärrvärmeanläggning inklusive styrning. Nyanläggning av trädgård. Nya entrédörrar samt porttelefoner.
2019-2020	Stambyte och badrumsrenovering.
2024	Kompletterat sophanteringen med låsbara luckor. Byte av en tvättmaskin med automatisk dosering. Målning av träplank och smidesräcke.

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

Föreningen följer underhållsplanen gällande investeringar och underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	192	298	297	138
Skuldsättning, kr/kvm	8 071	8 244	8 417	8 865	9 329
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 317	8 496	8 674	9 136	9 732
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	200	191	170	174	171
Årsavgifter, kr/kvm	1 149	1 017	959	959	959
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	100	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	1 005	934	971	970
Nettoomsättning, tkr	1 606	1 424	1 326	1 336	1 336
Resultat efter finansiella poster, tkr	-201	-34	117	89	-170
Soliditet, %	13	14	14	13	12

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade ränte- och driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med 331 474 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att förhandla om låneräntorna och befintliga förvaltningsavtal.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	34 700	0	0	34 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 216 410	0	-98 365	1 118 045
S:a bundet eget kapital, kr	1 251 110	0	-98 365	1 152 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	772 722	-33 540	98 365	837 547
Årets resultat, kr	-33 540	33 540	-200 827	-200 827
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	739 182	0	-102 462	636 720
S:a eget kapital, kr	1 990 292	0	-200 827	1 789 465

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 365 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	739 182
Årets resultat, kr	-200 827
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 365
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	636 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	636 720

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	1 606 281	1 424 445
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 320
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 606 281	1 426 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-660 235	-608 515
Underhåll enligt plan	Not 5	-175 365	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-199 896	-186 770
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 328	-50 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-313 227	-306 161
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 397 050	-1 152 043
RÖRELSERESULTAT		209 231	274 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 513	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 570	-308 287
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-410 057	-308 262
ÅRETS RESULTAT		-200 827	-33 540



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 582 868	12 825 437
Summa materiella anläggningstillgångar		12 582 868	12 825 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 583 368	12 825 937
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 278	10 074
Avräkningskonto HSB		423 215	1 154 714
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	915	3 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 893	55 385
Summa kortfristiga fordringar		501 301	1 223 312
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		400 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	13 624	13 599
Summa kassa och bank		13 624	13 599
Summa omsättningstillgångar		914 925	1 236 911
SUMMA TILLGÅNGAR		13 498 293	14 062 848

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	34 700	34 700
Fond för yttre underhåll	1 118 045	1 216 410
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 152 745	1 251 110
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	837 547	772 722
Årets resultat	-200 827	-33 540
<i>Summa fritt eget kapital</i>	636 720	739 182
Summa eget kapital	1 789 465	1 990 292
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 029 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 453 050	2 669 150
Medlemmarnas inre fond	Not 16	2
Leverantörsskulder	49 493	77 512
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	203 554
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 708 828	3 043 056
Summa skulder	11 708 828	12 072 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 498 293	14 062 848

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	209 231	274 722
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	313 227	306 161
	522 458	580 883
Erhållen ränta	53	25
Erlagd ränta	-416 530	-279 644
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	105 980	301 264
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 028	-15 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-117 168	82 790
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-15 216	368 130
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-70 658	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-70 658	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-245 600	-245 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-245 600	-245 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-331 474	122 530
Likvida medel vid årets början	1 168 313	1 045 783
Likvida medel vid årets slut	836 839	1 168 313
	-331 474	122 530

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:	10 - 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	2 133 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	1 513 632	1 339 548
Årsavgifter lokaler	68 004	60 180
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 878	14 172
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 604	7 352
Övriga fakturerade kostnader	0	3 199
Övriga primära intäkter och ersättningar	163	-6
	1 606 281	1 424 445

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	2 320
	0	2 320

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-13 295	-9 291
El	-26 861	-37 444
Uppvärmning	-153 443	-145 558
Vatten	-103 248	-88 526
Renhållning	-24 998	-29 167
TV, bredband, iptelefoni	-44 596	-41 896
Obligatoriska besiktningar	0	-14 875
Serviceavtal	-8 588	-8 316
Förvaltningskostnader	-193 538	-143 309
Försäkringar	-15 821	-14 486
Fastighetsskatt	-48 720	-47 572
Övriga driftskostnader	-27 126	-28 076
	-660 235	-608 515

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-97 696	0
Underhåll installationer	-39 405	0
Underhåll huskropp utvändigt	-38 264	0
	-175 365	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 575	-11 300
Övriga förvaltningskostnader	-142 846	-138 303
Kostnader andrahandsupplåtelse	-572	-526
Kostnader överlåtelse och panter	-11 173	-8 455
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 940	-10 563
Medlemsavgifter HSB	-17 470	-15 997
Stämma och styrelse	-1 111	-1 626
Kundförluster m m	-1 208	0
	-199 896	-186 770

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-33 000	-34 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-10 828	-12 097
	-48 328	-50 597

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 8	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-228 325	-228 325
	Markanläggningar	-84 902	-77 836
		<u>-313 227</u>	<u>-306 161</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 835 311	14 835 311
Ingående anskaffningsvärde mark	74 500	74 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 113 428	3 113 428
Årets investering markanläggning	70 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 093 897	18 023 239

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 652 950	-4 424 625
Årets avskrivningar byggnader	-228 325	-228 325
Ingående avskrivningar markanläggningar	-544 852	-467 016
Årets avskrivningar markanläggningar	-84 902	-77 836
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 511 029	-5 197 802

Utgående redovisat värde**12 582 868 12 825 437**

Redovisade värden byggnader

9 954 036 10 182 361

Redovisade värden mark

74 500 74 500

Redovisade värden markanläggningar

2 554 332 2 568 576

Fastighetsbeteckning: Varberg 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1942	12 200 000	3 960 000	16 160 000	16 160 000
Lokaler	1942	234 000	74 000	308 000	308 000
		12 434 000	4 034 000	16 468 000	16 468 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning	13 032 000	13 032 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 032 000	13 032 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

915 3 139

915 3 139**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	20 296	15 821
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 271	11 149
Upplupna ränteintäkter	5 460	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 866	28 415
	66 893	55 385

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%		400 000	0
			400 000	0

Not 14 BANK

Sparbanken i Karlshamn

13 624

13 599

13 624**13 599**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,34%	2025-09-30	1 600 000	50 000
Stadshypotek AB		4,51%	2025-04-30	2 775 500	61 000
Stadshypotek AB		4,65%	2025-06-01	4 654 000	104 000
Stadshypotek AB		3,75%	2025-04-01	2 423 550	30 600
				11 453 050	245 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

11 453 050

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

11 453 050

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

982 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 225 050

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

18 020

18 020

Uttag

-18 018

0

2**18 020**

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

2 729

4 763

Slutskatteskuld föregående år

0

2 832

2 729**7 595**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 875	48 092
Upplupna räntekostnader	41 869	42 829
Upplupen revision	11 800	11 100
Upplupen fastighetsförvaltning	0	31 241
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 010	137 517
	203 554	270 779

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Per Jansson	 Jenny Rydström	 Jonas Gustafsson
..... Frida Karlsson	 Victoria Magnusson	

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

Johan Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Varberg i Karlshamn, org.nr. 736200-0874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Varberg i Karlshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afródita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:30:26



JONAS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 09:51:31



JENNY RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 07:58:09



VICTORIA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:09:59



FRIDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:11:37



JOHAN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:12:58



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:38:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOHAN KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:01:20



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:36:45



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.