



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gripen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gripen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0866 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Marstrand 18		1951
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
5	lokaler (hyresrätt)	292
2	förråd	142
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 639
Totalt 54 objekt		3 073

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 25 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Jannesson	Ordförande	2021-10-21	
Ulf Wickman	Ledamot	2024-06-12	
Ingela Björkquist	Ledamot	2022-06-22	2024-06-12
Marie-Louise Wallsköld	Ledamot	2021-07-01	2024-06-12
Mari Ingemansson	Ledamot	2023-06-07	
Lars Walldén	Ledamot	2022-06-22	
Kristin Isaksson	Ledamot	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Walldén, Maria Jannesson och Ulf Wickman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av , Lars Walldén, Kristin Isaksson, Lisa Österblad och Maria Jannesson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-07.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1983	Fasadbeklädnad och tilläggsisolering.
1997-1999	Renovering av fönster.
1998-1999	Renovering av balkonger.
1996-2004	Utbyte av elledningar i lägenheter och gemensamma utrymmen.
2000-2001	Ombyggnad av vatten- och avloppsledningar i kök och badrum samt byte av termostatventiler.
2004	Installation av bredband.
2006	Elsanering av 3 st lägenheter.
2007	Fönster-dörrbyten, klinker och kakel tvättstuga, torkrum mm. Utbyte av elledningar i lägenheter. Målning av källare och trapphus.
2009	Nytt låssystem.
2010	Ny stigarkabel och nya mätartavlor till lägenheterna.
2016	OVK besiktning. Brister åtgärdade 2017.
2018	Ny ytterbelysning, radon mätning, Systematiskt brandskyddsarbete samt ny undercentral och förgasare.
2023	Relining av ledningsnät och avlopp hus 21 o 28.
2023	Byte av inpasseringssystem.
2023	Målning väggar i tvättstuga/mangelrum.
2024	Tvättning och behandling av hustaken samt byte av trasiga takpannor. Installation avnockband.
2024	OVK besiktning. Brister åtgärdade 2025.
2024	Byte av elkablar samt nya fördelningscentraler i alla 3 hus.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Kontroll och eventuellt byte av fasadskivor.
2025-2027	Kontroll och eventuellt renovering av balkonger.
2026-2027	Byte eller relining (renovering) av ledningsnät o avlopp, hus 19

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	193	190	163	190	190
Skuldsättning, kr/kvm	735	826	1 068	1 019	1 102
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	856	962	1 068	1 174	1 280
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	166	159	160	148	134
Årsavgifter, kr/kvm	699	667	604	592	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	647	620	563	555	545
Nettoomsättning, tkr	1 987	1 883	1 731	1 688	1 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	198	256	218	355	368
Soliditet, %	67	63	55	58	54

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. I årsavgiften ingår värme, vatten och kabelTV. Bredband debiteras separat.

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 987 176	1 882 663
Övriga rörelseintäkter		0	23 156
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 987 176	1 905 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 061 665	-996 401
Underhåll enligt plan	Not 4	-137 350	-71 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 024	-175 954
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 565	-101 502
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 997	-256 997
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 746 601	-1 602 566
RÖRELSERESULTAT		240 575	303 253
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 588	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 001	-47 458
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-42 413	-47 346
ÅRETS RESULTAT		198 162	255 907



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 928 248	7 185 245
Summa materiella anläggningstillgångar		6 928 248	7 185 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 928 748	7 185 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 579	0
Avräkningskonto HSB		970 998	861 989
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 470	5 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 872	86 362
Summa kortfristiga fordringar		1 077 918	954 238
Summa omsättningstillgångar		1 077 918	954 238
SUMMA TILLGÅNGAR		8 006 666	8 139 982

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 360

81 360

Fond för yttre underhåll

2 913 320

2 988 670

Summa bundet eget kapital

2 994 680

3 070 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 158 054

1 826 797

Årets resultat

198 162

255 907

Summa fritt eget kapital

2 356 216

2 082 704

Summa eget kapital**5 350 896****5 152 734**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 679 030

1 934 030

Summa långfristiga skulder

1 679 030

1 934 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

580 000

605 000

Medlemmarnas inre fond

Not 13

14 820

14 820

Leverantörsskulder

103 750

163 188

Aktuell skatteskuld

Not 14

5 497

3 570

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

0

7 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

272 673

258 656

Summa kortfristiga skulder

976 740

1 053 218

Summa skulder**2 655 770****2 987 248****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 006 666****8 139 982**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	240 575	303 253
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	256 997	256 997
	497 572	560 250
Erhållen ränta	2 588	112
Erlagd ränta	-46 099	-46 339
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	454 061	514 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 672	-12 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 380	-668 083
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	389 008	-166 884
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-29 504
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-29 504
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-280 000	-280 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-280 000	-280 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 008	-476 388
Likvida medel vid årets början	861 989	1 338 378
Likvida medel vid årets slut	970 998	861 989
	109 008	-476 388

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	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	1 774 752	1 690 152
Årsavgift TV/bredband	70 500	70 500
Hysesintäkt lokaler	119 364	113 736
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 268	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 118	8 276
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 174	-1
	1 987 176	1 882 663

I Årsavgift ingår värme, vatten och kabel-tv. Bredband debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-71 426	-49 595
El	-53 510	-62 879
Uppvärmning	-309 185	-300 162
Vatten	-148 019	-125 092
Renhållning	-50 181	-60 432
TV, bredband, iptelefoni	-112 294	-109 439
Obligatoriska besiktningar	-39 275	0
Serviceavtal	-2 940	-2 940
Förvaltningskostnader	-143 611	-144 369
Försäkringar	-30 706	-29 823
Fastighetsskatt	-81 870	-79 943
Övriga driftskostnader	-18 648	-31 728
	-1 061 665	-996 401

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-32 438
Underhåll installationer	0	-12 775
Underhåll huskropp utvändigt	-137 350	-26 500
	-137 350	-71 712

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 475	-11 400
Övriga förvaltningskostnader	-107 862	-102 920
Kostnader andrahandsupplåtelse	-572	0
Kostnader överlåtelse och panter	-7 448	-8 927
Kontorsutrustning och -material	-1 923	-80
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 478	-1 643
Konsulter	-5 875	0
Förbrukningsinventarier	-15 933	-20 375
Medlemsavgifter HSB	-24 490	-22 423
Stämma och styrelse	-8 969	-8 187
	-192 024	-175 954

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-57 000	-56 500
Löner för anställda	0	-1 735
Vicevärdsarvode	-13 000	-13 000
Övriga arvoden	-1 000	-2 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-23 565	-24 267
	-98 565	-101 502

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-234 128	-234 128
Markanläggningar	-22 869	-22 869
	-256 997	-256 997

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2071

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 298 247

12 494 402

Omklassificering

18 646

0

Årets investering byggnader

-18 646

803 845

Ingående anskaffningsvärde mark

75 000

75 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

914 744

914 744

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 287 991****14 287 991****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 668 237

-6 434 109

Årets avskrivningar byggnader

-234 128

-234 128

Ingående avskrivningar markanläggningar

-434 509

-411 640

Årets avskrivningar markanläggningar

-22 869

-22 869

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 359 743****-7 102 746****Utgående redovisat värde****6 928 248****7 185 245**

Redovisade värden byggnader

6 395 882

6 630 010

Redovisade värden mark

75 000

75 000

Redovisade värden markanläggningar

457 366

480 235

Fastighetsbeteckning: Marsstrand 18**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1952

22 400 000

7 800 000

30 200 000

30 200 000

Lokaler

1952

419 000

107 000

526 000

526 000

22 819 000**7 907 000****30 726 000****30 726 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

75 990 000

75 990 000

varav i eget förvar

-1 625 000

-1 625 000

Summa ställda säkerheter**74 365 000****74 365 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

9 470

5 886

9 470**5 886****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

37 108

30 706

Förutbetalad kabel-TV och bredband

29 811

28 007

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 953

27 649

94 872**86 362**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		5,20%	2025-01-13	325 000	25 000
Stadshypotek AB		1,12%	2026-04-30	745 000	220 000
Stadshypotek AB		1,32%	2026-12-01	1 189 030	35 000
				2 259 030	280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 679 030
Nästa års amortering av långfristig skuld					255 000
Lån som ska konverteras inom ett år					325 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					580 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,55%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					859 030
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	14 820	14 820
	14 820	14 820

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 497	3 570
	5 497	3 570

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	3 900
Arbetsgivaravgifter	0	4 085
	0	7 985

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 717	79 425
Upplupna räntekostnader	4 381	5 479
Upplupen revision	12 000	11 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 575	162 352
	<u>272 673</u>	<u>258 656</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Kristin Isaksson	 Lars Walldén	 Mari Ingemansson
..... Maria Jannesson	 Ulf Wickman	

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

Leif Stexå Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gripen i Karlshamn, org.nr. 736200-0866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen i Karlshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 Gripen i Karlshamn för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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

Leif Stexå
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA JANNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:26:45



LARS WALLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:35:38



ULF WICKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:35:49



KRISTIN ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:03:54



MARI INGEMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 21:46:08



LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:00:35



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:53:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LEIF STEXÅ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 17:01:24



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 08:53:25



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.