



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-2080 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nordenskjöld 7	1955-01-01	1955

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	559
3	garageplatser	58
5	p-platser	0
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2411
Totalt 58 objekt		3028

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 6 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Siv Hall	Ordförande	2023-01-01	
Stefan Lind	Ledamot	2023-01-01	
Krister Håkansson	Ledamot	2023-01-01	
Ann-Charlotte Sigfridsson	Ledamot	2023-01-01	
Ola Milå	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	2023-09-14
Aster Boberg Menghestu	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-11-23	
Erika Sigfridsson	Ledamot	2023-01-01	
Karuna Håkansson	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Krister Håkansson och Stefan Lind.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Håkansson, Siv Hall, Erika Sigfridsson och Karuna Håkansson.

Revisorer har varit: Leif Jartelius med Sture Hansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Karuna Håkansson (ordförande) samt Erika Sigfridsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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 2023-05-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte och badrumsrenovering
2001	Byte av elledningar och armaturer i trapphus, vind och källare samt installation av fiber
2006	Elinstallationer i tvättstugor utbytta
2007	Installation av säkerhetsklassade lägenhetsdörrar
2009	Byte av samtliga fönster, byte av takpannor, papp och läkt, ny taksäkerhet
2011	Omdragning samt byte av el-ledningar samt installation av jordfelsbrytare i lägenheter
2013	Installation av ledbelysning i trapphus
2014	Installation av ledbelysning i källare
2018	Underhåll av damfrisering, energideklaration
2019	Modernisering av hissarna: nya hisskorgar, nya hissmaskineri, håltagning ombyggnad service butiken
2020	OVK besiktning, del av service butiken har fått ny ledbelysning
2022	Installation av Led belysning i tvättstugor, torkrum och vindar
2023	Två takfönster är utbytta på Holmgatan 5, varav ett är brandlucka.
2023	Installation av solceller på tak
2023	Samtlig resterande belysning utbytt till LED-belysning

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

Årtal	Ändamål
2025	Putsning av del av fasad
2026	OVK
2024	Målning av franska balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	176	158	199	176
Skuldsättning, kr/kvm	2 324	2 324	2 459	2 459	2 459
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 862	2 862	3 088	3 088	3 088
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	165	166	182	174	169
Årsavgifter, kr/kvm	622	610	610	610	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	97	96	99
Totala intäkter, kr/kvm	548	541	589	585	602
Nettoomsättning, tkr	1 640	1 607	1 653	1 643	1 688
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	287	249	362	144
Soliditet, %	43	41	40	39	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 610	0	0	81 610
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 627 589	0	39 038	1 666 627
S:a bundet eget kapital, kr	1 709 199	0	39 038	1 748 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 147 813	287 133	-39 038	3 395 908
Årets resultat, kr	287 133	-287 133	270 098	270 098
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 434 946	0	231 060	3 666 006
S:a eget kapital, kr	5 144 145	0	270 098	5 414 243

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 962 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	3 434 945
Årets resultat, kr	270 098
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 962
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 666 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 666 005

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 055	1 606 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 963	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 659 018	1 606 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-960 022	-925 758
Underhåll enligt plan	Not 5	-74 963	-10 397
Övriga externa kostnader	Not 6	-135 493	-119 607
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-23 874	-18 685
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-209 397	-196 027
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 403 748	-1 270 475
RÖRELSERESULTAT		255 270	336 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 748	26 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 920	-75 919
SUMMA FINANSIELLA POSTER		14 828	-49 025
ÅRETS RESULTAT		270 098	287 133

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 948 190	7 355 356
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	38 391
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 948 190</u>	<u>7 393 747</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 948 690</u>	<u>7 394 247</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 541 086	1 392 761
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	25 755	7 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	80 676	102 515
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 647 516</u>	<u>1 502 674</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 078 202	3 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 078 202</u>	<u>3 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	4 918	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 918</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 730 636</u>	<u>5 002 674</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 679 326</u>	<u>12 396 920</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	81 610	81 610
Fond för yttre underhåll	1 666 627	1 627 589
Summa bundet eget kapital	1 748 237	1 709 199
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 395 908	3 147 813
Årets resultat	270 098	287 133
Summa fritt eget kapital	3 666 006	3 434 945
Summa eget kapital	5 414 243	5 144 145
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 400 000	6 900 000
Summa långfristiga skulder	3 400 000	6 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 500 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 17 3 353	3 353
Leverantörsskulder	202 647	134 918
Aktuell skatteskuld	Not 18 5 525	2 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 153 559	211 920
Summa kortfristiga skulder	3 865 084	352 776
Summa skulder	7 265 084	7 252 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 679 326	12 396 920

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	255 270	336 158
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	209 397	196 027
	<u>464 667</u>	<u>532 185</u>
Erhållen ränta	82 514	13 711
Erlagd ränta	-75 920	-75 919
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>471 261</u>	<u>469 977</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 716	-24 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 308	-18 481
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>495 285</u>	<u>427 025</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-763 840	-38 391
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-763 840</u>	<u>-38 391</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-268 555	388 635
Likvida medel vid årets början	4 892 761	4 504 126
Likvida medel vid årets slut	4 624 206	4 892 761
	<u>-268 555</u>	<u>388 635</u>

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 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 500 804	1 471 356
Hysesintäkt lokaler	103 776	103 374
Hysesintäkt garage och bilplatser	20 400	18 600
Hysesintäkt övrigt	3 600	4 505
Hysesrabatter	0	-1 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 261	2 821
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 419	6 991
Övriga primära intäkter och ersättningar	795	-15
	<u>1 641 055</u>	<u>1 606 632</u>
* I årsavgiften ingår el, vatten, värme och kabel-tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	17 963	0
	<u>17 963</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-117 576	-95 815
El	-43 285	-71 808
Uppvärmning	-321 100	-301 173
Vatten	-134 925	-120 259
Renhållning	-19 361	-19 174
Tv	-25 289	-21 421
Serviceavtal	-4 110	-4 050
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 494	-4 300
Förvaltningskostnader	-177 008	-172 025
Försäkringar	-23 412	-26 189
Fastighetskatt	-88 058	-85 118
Övriga driftskostnader	-1 405	-4 426
	<u>-960 022</u>	<u>-925 758</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	0	-10 397
Underhåll tvättstuga	-49 963	0
Underhåll huskropp utvändigt	-25 000	0
	<u>-74 963</u>	<u>-10 397</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-87 634	-78 942
Kostnader andrahandsupplåtelse	-526	-241
Kostnader överlåtelse och pant	-10 396	-8 209
Föreningsverksamhet	0	-254
Kontorsutrustning och -material	-2 005	-1 619
Medlemsavgifter HSB	-20 638	-18 968
Stämma och styrelse	-2 794	0
	<u>-135 493</u>	<u>-119 607</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 900	-16 000
Revisionsarvode	-500	-500
Sociala avgifter	-3 474	-2 185
	<u>-23 874</u>	<u>-18 685</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-209 397	-196 027
	<u>-209 397</u>	<u>-196 027</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 283 629	11 283 629			
Årets investering byggnader	802 231	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 335 860	11 533 629			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 178 273	-3 982 246			
Årets avskrivningar byggnader	-209 397	-196 027			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 387 670	-4 178 273			
Utgående redovisat värde	7 948 190	7 355 356			
Redovisade värden byggnader	7 698 190	7 105 356			
Redovisade värden mark	250 000	250 000			
Fastighetsbeteckning: Nordenskjöld 7					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	21 200 000	9 600 000	30 800 000	30 800 000
Lokaler	1955	1 088 000	1 044 000	2 132 000	2 132 000
		22 288 000	10 644 000	32 932 000	32 932 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				8 277 000	8 277 000
Summa ställda säkerheter				8 277 000	8 277 000
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	38 391	0			
Årets Investering	763 840	38 391			
Omklassificering till Byggnader och mark	-802 231	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	38 391			
Pågående nyanläggningar avser solcellsinvestering och var klart under 2023 till en total utgift av 802.231 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.					
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	25 755	7 398			
	25 755	7 398			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalda försäkring	29 376	27 877			
Förutbetalda kabel-TV och bredband	5 379	5 359			
Upplupna ränteintäkter	23 380	15 146			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 541	54 133			
	80 676	102 515			

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	500 000
Handelsbanken fasträntekonto			3 078 202	3 000 000
			3 078 202	3 500 000

Not 15 BANK

Handelsbanken			4 918	0
			4 918	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,12%	2024-09-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	1,08%	2025-03-01	3 400 000	0
			6 900 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 400 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 500 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 500 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,10%
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 900 000
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			3 353	3 353
			3 353	3 353

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			5 525	2 585
			5 525	2 585

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning			4 245	56 677
Upplupna räntekostnader			7 753	7 753
Upplupen revision			11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror			130 061	133 229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			0	3 261
			153 559	211 920

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Charlotte Sigfridsson

Aster Boberg Menghestu

Erika Sigfridsson

Karuna Håkansson

Krister Håkansson

Siv Hall

Stefan Lind

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

Leif Jartelius
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona, org.nr. 735000-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Jarteluis
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SIV HALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 11:34:34



ANN-CHARLOTTE SIGFRIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 11:49:22



KRISTER HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 11:16:20



KARUNA HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 16:58:33



ERIKA SIGFRIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 14:32:07



STEFAN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 16:46:05



ASTER BOBERG MENGHESTU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 13:24:56



LEIF JARTELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 10:18:47



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 16:29:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LEIF JARTELIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 10:21:40



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 16:29:37



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.