



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Södertälje i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0742 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Södertälje 14		1963 och 1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen 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
10	garageplatser	178
15	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2395
1	lokaler (hyresrätt)	74
Totalt 62 objekt		2647

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Olsson	Ordförande	2023-01-01
Jan-Åke Dahlqvist	Ledamot	2023-01-01
Jan Persson	Ledamot	2023-01-01
Mathias Rydberg	Ledamot	2023-01-01
Jenny Rydström	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Anders Olsson och Jan-Åke Dahlqvist



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Olsson, Jan-Åke Dahlqvist, Jan Persson och Jenny Rydström.

Revisorer har varit: Ann-Christin Rydberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Olsson (sammankallande), Jan-Åke Dahlqvist, Jan Persson samt Mathias Rydberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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 2023-09-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Byte av fönster.
1997	Omdragning av elledningar. Förändringsarbete på innergården. Garageportar och cykelrumsdörrar utbyta.
2000	Förändring av mätpunkter för elförbrukning.
2003	Fönster och dörrpartier på balkong byttes ut.
2005	Installation av bredband.
2009	Traditionellt stambyte och badrumsrenovering.
2011	Portlås med porttelefon installerades.
2013	Byte av takbeläggning och därmed sammanhängande plåtarbete.
2016	Fasadrenovering.
2019	Balkongbyte, utökning och inglasning.
2020-2021	OVK (obligatoriskt ventilationskontroll).
2023	Installation av solceller, laddstolpar och IMD.
2023	Nya porttelefonerna bytts ut till en ny, modernare variant som även tillåter inpassering med hjälp av tagg.

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

Årtal	Ändamål
2025	Omdragning av elledningar gemensamma utrymmen.
2025	Byte av termostatventiler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	206	210	197	50	120
Skuldsättning, kr/kvm	3 439	3 471	3 574	3 674	3 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 801	3 578	3 685	3 788	3 876
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	147	164	156	158	154
Årsavgifter, kr/kvm	612	569	563	547	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	85	89	98
Totala intäkter, kr/kvm	650	646	582	532	541
Nettoomsättning, tkr	1 717	1 596	1 593	1 471	1 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	169	254	219	-151	-98
Soliditet, %	29	30	27	26	23

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	222 415	0	0	222 415
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 586 278	0	156 681	2 742 959
S:a bundet eget kapital, kr	2 808 693	0	156 681	2 965 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	755 392	253 808	-156 681	852 520
Årets resultat, kr	253 808	-253 808	169 158	169 158
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 009 200	0	12 477	1 021 678
S:a eget kapital, kr	3 817 893	0	169 158	3 987 052

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 319 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	1 009 201
Årets resultat, kr	169 158
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 021 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 021 678

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	1 716 611	1 595 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 624	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 719 235	1 595 701
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-753 216	-725 585
Underhåll enligt plan	Not 5	-53 319	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-156 007	-141 470
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-92 755	-87 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-322 488	-265 890
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 377 785	-1 220 193
RÖRELSERESULTAT		341 450	375 507
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		132	3 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 424	-125 614
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-172 292	-121 699
ÅRETS RESULTAT		169 158	253 808

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 430 219	11 302 878
Inventarier och installationer	Not 10	22 521	24 023
Pågående nyanläggningar		0	13 544
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 452 740</u>	<u>11 340 445</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>12 453 240</u>	<u>11 340 945</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	70
Avräkningskonto HSB		904 062	1 574 754
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	280 228	7 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 531	38 614
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 226 821</u>	<u>1 620 576</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 228 821</u>	<u>1 622 576</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 682 061</u>	<u>12 963 521</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		222 415	222 415
Fond för yttre underhåll		2 742 959	2 586 278
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 965 374</u>	<u>2 808 693</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		852 520	755 392
Årets resultat		169 158	253 808
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 021 678</u>	<u>1 009 201</u>
Summa eget kapital		<u>3 987 052</u>	<u>3 817 894</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>6 124 177</u>	<u>6 701 211</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 124 177</u>	<u>6 701 211</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 979 000	1 868 966
Medlemmarnas inre fond	Not 15	241 827	248 572
Leverantörsskulder		95 554	74 509
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 884	5 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	836	836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	249 731	246 345
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 570 832</u>	<u>2 444 416</u>
Summa skulder		<u>9 695 009</u>	<u>9 145 627</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 682 061</u>	<u>12 963 521</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	341 450	375 507
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	322 488	265 890
	<u>663 938</u>	<u>641 397</u>
Erhållen ränta	132	4 265
Erlagd ränta	-165 824	-126 139
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>498 246</u>	<u>519 523</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-276 937	9 613
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	9 782	-67 539
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	231 091	461 597
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 434 783	-13 544
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 434 783	-13 544
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	533 000	-255 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	533 000	-255 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-670 692	193 053
Likvida medel vid årets början	1 576 754	1 383 701
Likvida medel vid årets slut	<u>906 062</u>	<u>1 576 754</u>
	-670 692	193 053

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	1 466 223	1 362 420
Hysesintäkt lokaler	36 000	36 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	37 452	37 452
Hysesintäkt övrigt	1 983	2 028
Konsumtionsavgift el	16 341	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	1 208
Övriga primära intäkter och ersättningar	156 291	156 593
	1 716 611	1 595 701
* 2023 ingår intäkter för el med 38 648 kr. I årsavgifterna ingår värme, vatten och kabel-tv.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	2 624	0
	2 624	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 266	-23 403
El	-106 933	-143 019
Uppvärmning	-201 288	-191 137
Vatten	-79 960	-70 994
Renhållning	-55 139	-52 813
TV, bredband, iptelefoni	-14 220	-12 884
Serviceavtal	-2 940	-2 941
Förvaltningskostnader	-146 200	-146 933
Försäkringar	-16 563	-15 387
Fastighetsskatt	-59 804	-57 284
Övriga driftskostnader	-28 904	-8 790
	-753 216	-725 585
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-32 100	0
Underhåll installationer	-21 219	0
	-53 319	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-10 575
Övriga förvaltningskostnader	-111 941	-103 180
Kostnader överlåtelse och panter	-4 464	-1 691
Föreningsverksamhet	0	-520
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 096	-8 256
Förbrukningsinventarier	0	-70
Medlemsavgifter HSB	-18 496	-17 000
Stämma och styrelse	-4 711	-177
	-156 007	-141 470
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-48 007	-43 996
Löner för anställda	-300	0
Vicevärdsarvode	-25 000	-25 000
Övriga arvoden	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-3 381	-3 332
Sociala avgifter	-14 067	-12 921
	-92 755	-87 249

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-291 421	-264 388
Markanläggningar	-29 565	0
Installationer och inventarier	-1 502	-1 502
	<u>-322 488</u>	<u>-265 890</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 443 926

15 443 926

Årets investering byggnader

1 152 677

0

Ingående anskaffningsvärde mark

59 618

59 618

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

171 345

171 345

Årets investering markanläggning

295 650

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**17 123 216****15 674 889****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 200 666

-3 936 278

Årets avskrivningar byggnader

-291 421

-264 388

Ingående avskrivningar markanläggningar

-171 345

-171 345

Årets avskrivningar markanläggningar

-29 565

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 692 997****-4 372 011****Utgående redovisat värde****12 430 219****11 302 878**

Redovisade värden byggnader

12 104 516

11 243 260

Redovisade värden mark

59 618

59 618

Redovisade värden markanläggningar

266 085

0

Fastighetsbeteckning: Södertälje 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	22 000 000	7 000 000	29 000 000	29 000 000
Lokaler	1975	159 000	101 000	260 000	260 000
		22 159 000	7 101 000	29 260 000	29 260 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

9 350 000

9 350 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**9 350 000****9 350 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

30 031

30 031

Utgående anskaffningsvärden

30 031

30 031

Ingående avskrivningar

-6 008

-4 506

Årets avskrivningar

-1 502

-1 502

Utgående avskrivningar

-7 510

-6 008

Utgående redovisat värde**22 521****24 023**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	6 940	7 138			
Övriga kortfristiga fordringar/ Moms	273 288	0			
	280 228	7 138			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	17 616	0			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 715	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 200	38 614			
	42 531	38 614			
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		1,30%	2024-12-30	2 760 000	60 000
Stadshypotek AB		1,15%	2025-10-30	989 961	50 000
Stadshypotek AB		1,48%	2029-09-01	2 951 250	75 000
Stadshypotek AB		4,51%	2025-04-30	1 613 966	70 000
Stadshypotek AB		4,49%	2026-06-01	788 000	24 000
				9 103 177	279 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 124 177
Nästa års amortering av långfristig skuld					219 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 760 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 979 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 116 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 708 177
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	248 572	301 874			
Uttag	-6 745	-53 301			
	241 827	248 572			
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	3 792	4 858			
Slutskatteskuld föregående år	92	330			
	3 884	5 188			
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Personalens källskatt	624	624			
Arbetsgivaravgifter	212	212			
	836	836			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 233	76 232
Upplupna räntekostnader	17 385	10 785
Upplupen revision	11 000	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 441	144 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	672	3 682
	<u>249 731</u>	<u>246 345</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Olsson

.....
Jan Persson

.....
Jan-Åke Dahlqvist

.....
Jenny Rydström

.....
Mathias Rydberg

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

Ann-Christin Rydberg
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertälje i Karlshamn, org.nr. 736200-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christin Rydberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:48:09



JAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 06:38:04



JENNY RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:56:11



MATHIAS RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:53:31



JAN-ÅKE DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:20:56



ANN-CHRISTIN RYDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:28:38



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:24:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANN-CHRISTIN RYDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:26:01



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:23:50



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.