



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenhagen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenhagen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenhagen 1		1966

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
64	p-platser	0
19	garageplatser	0
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 914
Totalt 191 objekt		7 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 48 st 2 rok, 30 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Olsson-Bengtsson	Ordförande	2023-01-01	
Jan Karlsson	Ledamot	2023-01-01	
Anna Hellström	Ledamot	2023-05-30	
Christian Björkström	Ledamot	2023-05-30	
Kent Lind	Ledamot	2023-01-01	2023-05-30
Mari Ingemansson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Charlotta Olsson	Ledamot	2023-05-30	
Magnus Kullman	Ledamot	2023-01-01	
Daniel Öman	Ledamot	2023-01-01	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Eva Olsson Bengtsson, Charlotta Olsson och Christian Björkström

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Olsson-Bengtsson, Jan Karlsson, Lisa Österbladh och Magnus Kullman.

Revisorer har varit: Nelly Zettervall med Per Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Hugo Östling (sammankallande) och Robert Pihl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Första beslutet om stadgeändring togs enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 har utförts löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan .

Årets resultat påvisar en förlust med -79 603 kr. Föreningen har satsat på solcellsanläggning som kommer generera både kostnadsbesparing och en stora intäkter som kommer att täcka förlusten. Täcker det inte förlusten så blir det avgiftshöjningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Utbyte av fönster och entrépartier.
2003	Ombyggnad av vatten- och avloppsstammar samt badrum, energieffektivisering och värme samt injustering av ventilation.
2004	Målning av fasader, balkongfronter och källargolv.
2007	Markarbete, stensättning.
2009	Renovering av fyra toaletter i källaren. Byte av takpapp och takplåt.
2010	Underhåll av ventilation och byten av avstängningsventiler kallvatten.
2011	Byte av radial frånluftsfläkt samt reglering utav centralfläkt.
2012-2013	Renovering av tvättstugor med digital bokning och självdosering.
2014	Byte avlopp från miljöhusen till anslutning Karlshamn kommuns VA-nät. Asfaltering av södra parkeringsplatsen. Renovering av lekplats.
2015	Byte av säkerhetsdörrar.
2016	Byte av fönsterbleck östra sidan. Brandskyddsarbete i tvätt, gym och uthyrningsrum där brandlarm, brandsläckare och brandfilt införskaffats.
2017	OVK (obligatoriskt ventilationskontroll). Nya inglasade balkonger samt målning av fasad i väst och nya fönsterbleck i väst. Utomhusbelysning LED.
2018	Utebelysning vid parkeringar, garage och gångvägar bytt till LED-belysning samt nya armaturer. Grillplatser har fått uterum, tak och tre väggar.
2019	Skyddsrummen uprustade och godkända med slutbesiktning 2020-03-19.
2020	Byte av köksstammar och VVC-ventiler (avstängningsventiler varmvatten).
2023	Installation av 4 st robotgräsklippare.
2023	Takbyte.
2023	Påbörjat installation av solceller.

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

Laddstolpar och utbyggnad av p platser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	108	211	174	207	217
Skuldsättning, kr/kvm	4 638	4 189	4 296	4 296	4 404
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 638	4 189	4 296	4 296	4 404
Räntekänslighet, %	7	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	198	181	170	165	160
Årsavgifter, kr/kvm	670	657	651	644	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	763	762	736	729	717
Nettoomsättning, tkr	6 020	5 408	5 828	5 769	5 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-80	641	344	714	731
Soliditet, %	16	17	16	15	15

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). El ingår ej i årsavgifterna.

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	937 800	0	0	937 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 441 940	0	326 709	1 768 649
S:a bundet eget kapital, kr	2 379 740	0	326 709	2 706 449
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 154 605	640 700	-326 709	4 468 596
Årets resultat, kr	640 700	-640 700	-79 603	-79 603
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 795 305	0	-406 312	4 388 993
S:a eget kapital, kr	7 175 045	0	-79 603	7 095 442

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 390 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 291 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	4 795 305
Årets resultat, kr	-79 603
Reservation till underhållsfond, kr	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 291
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 388 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 388 993

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	6 020 390	6 030 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 746	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 035 136	6 030 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 948 487	-3 321 448
Underhåll enligt plan	Not 5	-63 291	-158 278
Övriga externa kostnader	Not 6	-315 699	-301 147
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-237 236	-235 830
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-868 654	-868 654
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 433 366	-4 885 357
RÖRELSERESULTAT		601 769	1 144 839
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 970	5 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 923	-507 733
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 420	-1 620
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-681 373	-504 139
ÅRETS RESULTAT		-79 603	640 700

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	36 878 220	37 746 874
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 219 580	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 097 800	37 746 874
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 098 300	37 747 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 600	3 592
Avräkningskonto HSB		6 957 164	2 720 010
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 486	8 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	219 411	205 177
Summa kortfristiga fordringar		7 187 661	2 936 843
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	10 027	14 082
Summa kassa och bank		10 027	14 082
Summa omsättningstillgångar		7 197 687	3 950 925
SUMMA TILLGÅNGAR		45 295 987	41 698 299

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	937 800	937 800
Fond för yttre underhåll	1 768 649	1 441 940
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 706 449</u>	<u>2 379 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 468 596	4 154 605
Årets resultat	-79 603	640 700
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 388 992</u>	<u>4 795 305</u>
Summa eget kapital	<u>7 095 441</u>	<u>7 175 045</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 13 839 159	31 426 586
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>13 839 159</u>	<u>31 426 586</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	22 866 101	1 721 842
Medlemmarnas inre fond	Not 17 0	205
Leverantörsskulder	430 348	490 739
Aktuell skatteskuld	Not 18 13 316	15 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 5 709	6 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 045 913	861 696
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>24 361 387</u>	<u>3 096 668</u>
Summa skulder	<u>38 200 546</u>	<u>34 523 254</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>45 295 987</u>	<u>41 698 299</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	601 769	1 144 839
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	868 654	868 654
	<u>1 470 423</u>	<u>2 013 493</u>
Erhållen ränta	9 108	6 093
Erlagd ränta	-676 574	-490 618
Övriga poster	-1 420	-1 620
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>801 538</u>	<u>1 527 348</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 802	-8 767
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	109 111	-196 395
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>895 847</u>	<u>1 322 186</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 219 580	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 219 580</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 556 832	-853 168
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>3 556 832</u>	<u>-853 168</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 233 099	469 018
Likvida medel vid årets början	3 734 092	3 265 074
Likvida medel vid årets slut	<u>6 967 191</u>	<u>3 734 092</u>
	3 233 099	469 018

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	8 673 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	5 305 932	5 201 868
Hyresintäkt garage och bilplatser	129 300	130 600
Hyresintäkt övrigt	41 342	38 282
Konsumtionsavgift el	6 041	5 760
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 469
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 931	18 352
Övriga fakturerade kostnader	8 968	11 701
Övriga primära intäkter och ersättningar	507 875	622 164
	6 020 390	6 030 196
* I årsavgifterna ingår värme, vatten och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	14 746	0
	14 746	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-419 920	-321 050
El	-192 250	-185 634
Uppvärmning	-1 073 179	-967 628
Vatten	-303 657	-279 440
Renhållning	-173 430	-165 619
Bevakningskostnader	-4 566	-3 205
TV, bredband, iptelefoni	-284 085	-284 984
Förvaltningskostnader	-1 203 173	-798 899
Försäkringar	-88 593	-86 482
Fastighetsskatt	-173 782	-166 222
Övriga driftskostnader	-31 852	-62 286
	-3 948 487	-3 321 448
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-63 291	0
Underhåll installationer	0	-114 528
Underhåll mark och utemiljö	0	-43 750
	-63 291	-158 278
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 300	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-179 928	-174 686
Kostnader överlåtelse och panter	-26 449	-17 831
Föreningsverksamhet	-12 651	-8 135
Kontorsutrustning och -material	-703	-1 639
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 884	-5 939
Konsulter	-600	0
Förbrukningsinventarier	-1 740	-10 555
Medlemsavgifter HSB	-44 200	-40 616
Stämma och styrelse	-31 245	-24 184
Arrende, hyra, leasing	0	-6 486
	-315 699	-301 147

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-63 000	-63 280
Löner för anställda	-4 500	-8 400
Vicevärdsarvode	-111 209	-105 918
Övriga arvoden	-22 840	-18 120
Övriga personalkostnader	-78	0
Revisionsarvode	0	-4 500
Sociala avgifter	-35 609	-35 612
	-237 236	-235 830
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-822 216	-822 216
Markanläggningar	-46 438	-46 438
	-868 654	-868 654
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 420	-1 620
	-1 420	-1 620

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 917 550	54 917 550
Ingående anskaffningsvärde mark	310 400	310 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 894 750	1 894 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 122 700	57 122 700

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 595 574	-17 773 358
Årets avskrivningar byggnader	-822 216	-822 216
Ingående avskrivningar markanläggningar	-780 252	-733 814
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 438	-46 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 244 480	-19 375 826

Utgående redovisat värde 36 878 220 37 746 874

Redovisade värden byggnader	35 499 760	36 321 976
Redovisade värden mark	310 400	310 400
Redovisade värden markanläggningar	1 068 060	1 114 498

Fastighetsbeteckning: Stenhagen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	60 000 000	16 800 000	76 800 000	76 800 000
Lokaler	1967	217 000	0	217 000	217 000
		60 217 000	16 800 000	77 017 000	77 017 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 017 000	35 523 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 017 000	35 523 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	1 219 580	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 219 580	0

Pågående nyanläggningar avser solcellsanläggning och takbyte och planeras vara klart 2024.
Till en total utgift av 6,3 Mkr Nyttjandeperioden är beräknad till år 2049.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 486	8 064
	7 486	8 064

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	94 581	88 593
Förutbetald kabel-TV och bredband	75 822	71 246
Upplupna ränteintäkter	0	1 138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 008	44 200
	219 411	205 177

Not 15 BANK

SEB	10 027	14 082
	10 027	14 082

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,21%	2024-02-28	9 835 235	102 452
SEB		1,52%	2024-03-28	7 952 750	82 600
Stadshypotek AB		0,99%	2025-04-30	6 820 000	150 000
Stadshypotek AB		1,39%	2025-10-30	1 647 101	100 844
Stadshypotek AB		3,79%	2026-06-30	5 171 500	150 000
Stadshypotek AB		4,51%	2025-04-30	868 674	267 272
Stadshypotek AB		5,20%	2024-03-15	4 410 000	180 000
				36 705 260	1 033 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 839 159**

Nästa års amortering av långfristig skuld 668 116
 Lån som ska konverteras inom ett år 22 197 985
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 866 101**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,17%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 132 672
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 539 420
 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	205	222
Uttag	-205	-17
	0	205

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 082	14 983
Slutskatteskuld föregående år	1 234	736
	13 316	15 719

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 836	4 421
Arbetsgivaravgifter	1 873	2 046
	5 709	6 467

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	257 482	250 704
Upplupna räntekostnader	65 154	53 805
Upplupen revision	11 500	11 200
Upplupen fastighetsförvaltning	196 842	12 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	514 935	532 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	720
	1 045 913	861 696

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva Olsson-Bengtsson

.....
Charlotta Olsson

.....
Christian Björkström

.....
Anna Hellström

.....
Jan Karlsson

.....
Magnus Kullman

.....
Mari Ingemansson

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

Nelly Zettervall
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhagen i Karlshamn, org.nr. 736200-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhagen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stenhagen 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

Nelly Zettervall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

EVA OLSSON-BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:50:00



ANNA MARINA HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:07:42



CHARLOTTA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:40:15



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:13:22



CHRISTIAN BJÖRKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:54:28



MARI INGEMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:48:02



MAGNUS KULLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:16:11



NELLY ZETTERVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:20:53



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:50:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

NELLY ZETTERVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:17:46



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:50:31



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.