ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Örnen i Karlshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0809 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gustavsborgs Trädgår		1937
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	76
21	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	914
Totalt 40 objekt		**990**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adam Jönsson	Ordförande	2023-06-26	
Fredrik Olsen	Ledamot	2023-01-01	
Mari Ingemansson	Ledamot	2023-01-01	2023-06-28
Fredrik Berglind	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-06-28	
Camilla Brorsson	Ledamot	2023-01-01	2023-10-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Jönsson och Fredrik Olsen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas Fredrik Olsen och Adam Jönsson.
Revisorer har varit: Leif Stexå vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.
Valberedning har varit: Camilla Brorsson, vald vid föreningsstämman t.o.m. 2023-10-02. Fredrik Olsen (ordförande) och Adam Jönsson (ledamot) Fr.o.m. 2023-10-19, valda vid extra föreningsstämma.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.
En extra föreningstämma hölls 2023-10-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften på bostadsrätt med +18% och på lokalen med +5% 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Nya vattenledningar.
1999-200	Elsanering lägenheter.
2001	Byte av avloppsrör och renovering badrum samt byte av lägenhetsdörrar.
2007	Byte av tak.
2008	Byte av fönster och överliggare balkongräcken.
2011	Installation av nytt låssystem.
2013	Renovering av tvättstuga.
2015	Byte av stamventiler.
2019	Fasadrenovering.
2023	Nytt bottenavlopp, nytt dagvattensystem och ny dränering.

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

Årtal	Ändamål
2027	Omdragning av elledningar samt ny belysning i källare & trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	355	304	206	259	187
Skuldsättning, kr/kvm	7 813	5 324	5 471	5 619	5 998
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 463	5 773	5 932	5 624	6 004
Räntekänslighet, %	9	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	192	168	172	163	162
Årsavgifter, kr/kvm	965	885	805	805	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	95	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	989	862	786	792	780
Nettoomsättning, tkr	969	854	778	784	773
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	102	4	22	7
Soliditet, %	12	16	14	14	12

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

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

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

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

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

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

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.

Transaktion 09222115557514405637 Signerat AJ, FO, FB, LS, CB

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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	24 080	0	0	24 080
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	738 143	0	78 720	816 863
S:a bundet eget kapital, kr	**762 223**	**0**	**78 720**	**840 943**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	183 258	106 046	−78 720	210 584
Årets resultat, kr	106 046	−106 046	21 306	21 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**289 304**	**0**	**−57 414**	**231 890**
S:a eget kapital, kr	**1 051 527**	**0**	**21 306**	**1 072 833**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 280 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	289 304
Årets resultat, kr	21 306
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	16 280
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**231 890**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**231 890**

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	969 343	854 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 224	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**979 567**	**854 015**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-315 433	-334 609
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 280	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-88 233	-92 834
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-61 028	-48 863
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-313 967	-199 873
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-794 941**	**-676 179**
RÖRELSERESULTAT		**184 626**	**177 836**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 087	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 407	-71 794
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-163 320**	**-71 790**
ÅRETS RESULTAT		**21 306**	**106 046**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 495 058	5 835 114
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	36 796
Summa materiella anläggningstillgångar		8 495 058	5 871 910
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**8 495 558**	**5 872 410**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		198 372	592 260
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 329	4 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 913	26 951
Summa kortfristiga fordringar		229 614	624 031
Kassa och bank			
Bank	Not 14	306 649	10 000
Summa kassa och bank		306 649	10 000
Summa omsättningstillgångar		**536 263**	**634 031**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 031 821**	**6 506 441**

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 080	24 080
Fond för yttre underhåll		816 863	738 143
Summa bundet eget kapital		840 943	762 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 584	183 258
Årets resultat		21 306	106 046
Summa fritt eget kapital		231 890	289 304
Summa eget kapital		**1 072 833**	**1 051 526**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 244 199	3 960 000
Summa långfristiga skulder		4 244 199	3 960 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 491 000	1 316 199
Medlemmarnas inre fond	Not 16	0	14
Leverantörsskulder		36 840	35 448
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 150	5 479
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 431	1 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	180 368	136 470
Summa kortfristiga skulder		3 714 789	1 494 915
Summa skulder		**7 958 988**	**5 454 915**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 031 821**	**6 506 441**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	184 626	177 836
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	313 967	199 873
	498 593	377 709
Erhållen ränta	2 087	4
Erlagd ränta	-209 182	-82 262
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	291 498	295 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-529	-8 125
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	88 848	-5 458
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**379 817**	**281 869**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 936 056	-13 456
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-2 936 056**	**-13 456**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 459 000	-146 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**2 459 000**	**-146 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-97 239**	**122 411**
Likvida medel vid årets början	602 260	479 849
Likvida medel vid årets slut	505 021	602 260
	-97 239	**122 411**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557514405637 Signerat AJ, FO, FB, LS, CB

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 markanläggningar:	10 - 20 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	1 062 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*	882 084	809 172
	Hyresintäkt lokaler	51 118	18 216
	Hyresintäkt garage och bilplatser	32 664	24 288
	Hyresintäkt övrigt	660	660
	Hyresrabatter	-6 072	0
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 846	1 684
	Övriga primära intäkter och ersättningar	6 043	-5
		969 343	**854 015**

*** I årsavgifter ingår värme och vatten.**

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	1 700	0
	Bidrag elstöd	8 524	0
		10 224	**0**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-13 888	-22 087
	El	-29 230	-29 591
	Uppvärmning	-113 473	-98 067
	Vatten	-47 545	-35 913
	Renhållning	-16 130	-15 456
	Serviceavtal	-2 012	-2 945
	Förvaltningskostnader	-56 645	-89 879
	Försäkringar	-10 488	-9 971
	Fastighetsskatt	-24 247	-28 007
	Övriga driftskostnader	-1 776	-2 694
		-315 433	**-334 609**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll lokaler	-16 280	0
		-16 280	**0**

Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-9 785	-9 725
	Övriga förvaltningskostnader	-59 016	-66 793
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-1 690
	Föreningsverksamhet	-910	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 783	0
	Konsulter	0	-2 463
	Medlemsavgifter HSB	-12 070	-11 096
	Stämma och styrelse	-1 306	-1 068
		-88 233	**-92 834**

Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-13 300	-15 100
	Vicevärdsarvode	-24 996	-21 498
	Övriga personalkostnader	-1 247	-594
	Revisionsarvode	-7 000	0
	Sociala avgifter	-14 485	-11 671
		-61 028	**-48 863**

Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-313 276	-194 471
	Markanläggningar	-691	-5 402
		-313 967	**-199 873**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 781 120	8 781 120
Årets investering byggnader	2 926 756	0
Ingående investering byggnader	36 796	0
Ingående anskaffningsvärde mark	9 495	9 495
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	152 586	152 586
Årets investering markanläggning	10 359	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 917 111**	**8 943 201**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 955 501	-2 761 030
Årets avskrivningar byggnader	-313 276	-194 471
Ingående avskrivningar markanläggningar	-152 586	-147 184
Årets avskrivningar markanläggningar	-691	-5 402
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 422 054**	**-3 108 087**
Utgående redovisat värde	**8 495 058**	**5 835 114**
Redovisade värden byggnader	8 439 099	5 825 619
Redovisade värden mark	9 495	9 495
Redovisade värden markanläggningar	9 668	0

Fastighetsbeteckning: Gustavsborgs trädgård 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1938	6 600 000	1 941 000	8 541 000	8 541 000
Lokaler	1938	62 000	87 000	149 000	149 000
		6 662 000	**2 028 000**	**8 690 000**	**8 690 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 870 000	6 258 000
Summa ställda säkerheter	**7 870 000**	**6 258 000**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	23 340
Årets Investering	0	13 456
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**36 796**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

	2023-12-31	2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 329	4 820
	7 329	**4 820**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 913	26 951
	23 913	**26 951**

Not 14 BANK

Avanza	301 956	0
Handelsbanken	4 693	10 000
	306 649	**10 000**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,03%	2024-12-30	760 000	20 000
Stadshypotek AB	1,47%	2025-01-30	3 200 000	80 000
Stadshypotek AB	4,79%	2027-10-30	1 170 199	46 000
Stadshypotek AB	5,25%	2024-01-22	2 605 000	50 000
			7 735 199	**196 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 244 199**
Nästa års amortering av långfristig skuld	126 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 365 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**3 491 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	784 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 755 199
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	14	14
Uttag	-14	0
	0	**14**

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 150	5 479
	5 150	**5 479**

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	699	637
Arbetsgivaravgifter	732	668
	1 431	**1 305**

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 186	30 351
Upplupna räntekostnader	43 775	10 468
Upplupen revision	9 785	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 222	75 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 400	10 442
	180 368	**136 470**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Adam Jönsson

Fredrik Berglind

Fredrik Olsen

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

Leif Stexå
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Karlshamn, org.nr. 736200-0809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Karlshamn 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 Örnen i Karlshamn 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.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Stexå
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ADAM JÖNSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:54:23

FREDRIK OLSEN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:08:50

FREDRIK BERGLIND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:23:20

LEIF STEXÅ
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:06:17

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:51:33

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LEIF STEXÅ
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:07:29

CAMILLA BAKKLUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:51:24

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.