



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-1843 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlskrona Rosenfeldt 32		1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
2	lokaler (hyresrätt)	304
8	garageplatser	120
8	p-platser	0
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4484
Totalt 81 objekt		5042

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 17 st 2 rok, 8 st 3 rok, 25 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Liliann Bjerström Lidén	Ordförande	2021-05-19
Kurt-Ivan Sonatin	Ledamot	2021-05-19
Björn Andersson	Ledamot	2021-05-19
Magnus Pettersson Berg	Ledamot	2021-05-19
Eva Saleskog	Ledamot	2021-05-19
Hans Westerlund	Ledamot	2021-05-19
Sarah Malmgren	Ledamot	2021-05-19
Anders Högelius	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Andersson, Sarah Malmgren, Liliann Bjerström Lidén och Magnus Pettersson Berg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kurt-Ivan Sonatin, Liliann Bjerström Lidén, Hans Westerlund, Sarah Malmgren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Åsa Ehnбом med Conny Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Caroline Brygt (ordförande) och Conny Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Dessutom upphör överföring till inre fond fr.o.m. 2023

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-06.

Under året har föreningen haft gemensamma aktiviteter i form av sommarfest, julpyntning och julbord.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Ny beklädnad fasad, utbyte av samtliga fönster samt balkonger
1999	Stamreovering inkl ny eldrugning och nya ytskikt; wc, dusch
2000	Installation av fjärrvärme
2003	Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter
2006	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, inkl nya postfack i entreér, nytt passagesystem och byte av entrépartier
2006	Nytt mekaniskt ventilationssystem inkl köksfläktar och ny eldrugning i kök
2007	Byte av hisskorgar
2008	Renovering av innergård
2012	Byte av armaturer, elarbeten allmänna utrymmen
2016	Byte av garageportar
2018	Byggnation uterum
2020	Installation av solcellsanläggning jämte gemensam el

Under år 2022 har föreningens 30-åriga underhållsplan uppdaterats. Föreningen har avtal med HSB om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

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

Observera att planen kan komma att revideras.

Årtal	Ändamål
2024	Ommålning trapphus
2025	Byte lås- och passagesystem
2026	Omläggning asfalt parkering och körplan
2027	Byte balkongräcken samt omfogning tegelfogar

Den förväntade framtida utvecklingen visar att avgiftshöjningar kommer att följa bostadsrättsföreningens kostnadsutveckling under förutsättning att inga oförutsedda händelser inträffar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	163	129	133	176	209
Skuldsättning, kr/kvm	627	645	660	678	695
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	233	227	179	182	173
Driftskostnad, kr/kvm	402	436	454	395	342
Årsavgifter, kr/kvm	640	640	624	624	624
Totala intäkter, kr/kvm	629	631	613	613	612
Nettoomsättning, tkr	3 094	3 103	3 017	3 016	3 013
Resultat efter finansiella poster, tkr	465	306	230	531	756
Soliditet, %	70	69	66	67	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	184 045	0	0	184 045
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 381 717	0	0	2 381 717
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 152 731	0	558 000	3 710 731
S:a bundet eget kapital, kr	5 718 493	0	558 000	6 276 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 028 965	306 312	-558 000	3 777 277
Årets resultat, kr	306 312	-306 312	465 000	465 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 335 277	0	-93 000	4 242 277
S:a eget kapital, kr	10 053 770	0	465 000	10 518 770

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 335 277
Årets resultat, kr	465 000
Reservation till underhållsfond, kr	-558 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 242 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 242 277

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 096 878	3 102 912
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 096 878	3 102 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 848 554	-1 977 013
Övriga externa kostnader	Not 4	-268 946	-258 611
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-124 970	-131 374
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-336 697	-328 572
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 579 167	-2 695 570
RÖRELSERESULTAT		517 711	407 341
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 894	4 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 425	-105 399
Övriga finansiella poster	Not 7	-180	-205
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-52 711	-101 029
ÅRETS RESULTAT		465 000	306 312

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 317 171	10 637 939
Inventarier och installationer	Not 9	130 756	146 685
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 447 927</u>	<u>10 784 624</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 448 427</u>	<u>10 785 124</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		4 412 554	3 634 754
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 768	15 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	94 215	88 240
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 524 537</u>	<u>3 738 749</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 524 537</u>	<u>3 738 749</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 972 964</u>	<u>14 523 873</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	184 045	184 045
Upplåtelseavgifter	2 381 717	2 381 717
Fond för yttre underhåll	3 710 731	3 152 731
Summa bundet eget kapital	6 276 493	5 718 493
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 777 277	4 028 965
Årets resultat	465 000	306 312
Summa fritt eget kapital	4 242 277	4 335 277
Summa eget kapital	10 518 770	10 053 771
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 083 500	3 173 500
Medlemmarnas inre fond	Not 13 750 717	726 936
Leverantörsskulder	171 184	145 857
Aktuell skatteskuld	Not 14 0	1 682
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 40 772	44 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 408 020	377 961
Summa kortfristiga skulder	4 454 193	4 470 102
Summa skulder	4 454 193	4 470 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 972 964	14 523 873

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	1 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 15 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1.588 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 879 364	2 879 364
Årsavgifter lokaler	73 884	73 884
Hysesintäkt lokaler	198 876	197 388
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 168	27 168
Hysesintäkt övrigt	312	0
Avsatt till inre fond	-100 404	-100 404
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 013	2 766
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 090	11 415
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 575	11 331
	3 096 878	3 102 912
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-126 852	-228 968
El	-345 143	-276 580
Uppvärmning	-495 174	-559 295
Vatten	-308 186	-281 069
Renhållning	-73 010	-59 233
TV, bredband, iptelefoni	-39 646	-42 024
Obligatoriska besiktningar	0	-49 075
Serviceavtal	-30 194	-25 480
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 594	-11 057
Förvaltningskostnader	-241 566	-245 565
Försäkringar	-46 455	-41 521
Fastighetsskatt	-110 735	-103 345
Övriga driftskostnader	-19 999	-53 800
	-1 848 554	-1 977 013
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 125	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-121 191	-128 627
Kostnader andrahandsupplåtelse	-241	-475
Kostnader överlåtelse och panter	-13 019	-11 411
Föreningsverksamhet	-54 906	-50 542
Kontorsutrustning och -material	0	-1 784
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 232	-5 178
Konsulter	-23 783	-12 094
Medlemsavgifter HSB	-25 856	-25 529
Arrende, hyra, leasing	-13 594	-11 970
	-268 946	-258 611
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 414	-68 026
Vicevärdsarvode	-35 496	-34 104
Övriga arvoden	-2 336	-2 244
Revisionsarvode	-2 336	-2 244
Sociala avgifter	-23 388	-24 756
	-124 970	-131 374
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-295 146	-290 349
Markanläggningar	-25 622	-25 622
Installationer och inventarier	-15 929	-12 601
	-336 697	-328 572
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-180	-205
	-180	-205

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 924 857	19 773 557
Årets investering byggnader	0	1 151 300
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	512 434	512 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 437 291	22 437 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 473 736	-11 183 387
Årets avskrivningar byggnader	-295 146	-290 349
Ingående avskrivningar markanläggningar	-325 616	-299 994
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 622	-25 622
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 120 120	-11 799 352
Utgående redovisat värde		
	10 317 171	10 637 939
Redovisade värden byggnader	9 155 975	9 451 121
Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000
Redovisade värden markanläggningar	161 196	186 818

Fastighetsbeteckning: Rosenfeldt 32

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	44 690 000	22 528 000	67 218 000	54 400 000
		44 690 000	22 528 000	67 218 000	54 400 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 935 000	10 935 000
Summa ställda säkerheter	10 935 000	10 935 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	159 286	0
Årets investeringar	0	159 286
Utgående anskaffningsvärden	159 286	159 286
Ingående avskrivningar	-12 601	0
Årets avskrivningar	-15 929	-12 601
Utgående avskrivningar	-28 530	-12 601
Utgående redovisat värde	130 756	146 685

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 240	15 755
Övrig skattefordran	528	0
	17 768	15 755

	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	49 288	46 455
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 995	8 526
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 932	33 259
	<u>94 215</u>	<u>88 240</u>
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	726 936	687 111
Avsättning	100 404	100 404
Uttag	-76 623	-60 580
	<u>750 717</u>	<u>726 936</u>
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	0	1 682
	<u>0</u>	<u>1 682</u>
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	20 707	22 602
Arbetsgivaravgifter	20 065	21 564
	<u>40 772</u>	<u>44 166</u>
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	128 428	130 640
Upplupna räntekostnader	18 062	6 928
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	241 714	224 728
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 816	4 665
	<u>408 020</u>	<u>377 961</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Högelius

.....
Björn Andersson

.....
Eva Saleskog

.....
Hans Westerlund

.....
Kurt-Ivan Sonatin

.....
Liliann Bjerström Lidén

.....
Magnus Petterson Berg

.....
Sarah Malmgren

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

Åsa Ehnбом
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagerggren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona, org.nr. 735000-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Ehnbohm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LILIANN BJERSTRÖM LIDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:35:13



ANDERS HÖGELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:32:41



KURT-IVAN SONATIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:02:42



HANS WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:41:07



BJÖRN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 13:22:01



SARAH MALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 19:21:59



EVA SALESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 11:05:06



MAGNUS PETTERSSON BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:56:53



ÅSA EHNBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:55:41



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:46:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA EHNBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:57:10



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:46:04



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.