



ÅRSREDOVISNING 2023

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlskrona Rosenfeldt 32		1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Blekinge Länsförsäkringar. 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
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	2022-04-27
Kurt-Ivan Sonatin	Ledamot	2022-04-27
Björn Andersson	Ledamot	2022-04-27
Magnus Pettersson Berg	Ledamot	2022-04-27
Eva Saleskog	Ledamot	2022-04-27
Hans Westerlund	Ledamot	2022-04-27
Sarah Malmgren	Ledamot	2022-04-27
Anders Högelius	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Eva Saleskog, Hans Westerlund, Kurt-Ivan Sonatin och Liliann Bjerström Lidén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt-Ivan Sonatin, Liliann Bjerström Lidén, Björn Andersson och Hans Westerlund.

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: Stefan Lindblad (ordförande) samt Carola Stjernberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma höll 2023-04-26. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%. Dessutom upphörde överföring till inre fond fr.o.m 2023.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering

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 2023-08-17.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Under år 2023 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 planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Observera att planen kan komma att revideras.

Årtal	Ändamål
2025	Byte lås- och passagesystem
2026	Omläggning asfalt parkering och körplan
2027	Byte balkongräcken samt omfogning tegelfogar
2028	Ommålning trapphus

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 88 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	163	129	133	176
Skuldsättning, kr/kvm	0	627	645	660	678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	688	708	724	744
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	231	233	227	179	182
Årsavgifter, kr/kvm	656	640	640	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	686	629	631	613	613
Nettoomsättning, tkr	3 276	3 094	3 103	3 017	3 016
Resultat efter finansiella poster, tkr	699	465	306	230	531
Soliditet, %	89	70	69	66	67

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	3 710 731	0	586 000	4 296 731
S:a bundet eget kapital, kr	6 276 493	0	586 000	6 862 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 777 277	465 000	-586 000	3 656 277
Årets resultat, kr	465 000	-465 000	699 302	699 302
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 242 277	0	113 302	4 355 579
S:a eget kapital, kr	10 518 770	0	699 302	11 218 072

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 586 000 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	4 242 277
Årets resultat, kr	699 302
Reservation till underhållsfond, kr	-586 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 355 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 355 579

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	3 292 454	3 096 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 481	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 457 935	3 096 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 940 571	-1 848 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 059	-268 946
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-127 088	-124 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 704	-336 697
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 681 423	-2 579 167
RÖRELSERESULTAT		776 513	517 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 651	2 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 681	-55 425
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-77 210	-52 711
ÅRETS RESULTAT		699 302	465 000

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 114 237	10 317 171
Inventarier och installationer	Not 10	150 039	130 756
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 264 276	10 447 927
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 264 776	10 448 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 238	0
Avräkningskonto HSB		1 971 785	4 412 554
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	149 576	17 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	187 806	94 215
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 323 405	4 524 537
Summa omsättningstillgångar		2 323 405	4 524 537
SUMMA TILLGÅNGAR		12 588 181	14 972 964

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
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	4 296 731	3 710 731
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 862 493	6 276 493
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 656 277	3 777 277
Årets resultat	699 302	465 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 355 579	4 242 277
Summa eget kapital	11 218 073	10 518 770
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	3 083 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14 679 938	750 717
Leverantörsskulder	340 910	171 184
Aktuell skatteskuld	Not 15 7 002	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 41 154	40 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 301 104	408 020
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 370 108	4 454 193
Summa skulder	1 370 108	4 454 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 588 181	14 972 964

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	776 513	517 711
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	353 704	336 697
	<u>1 130 217</u>	<u>854 408</u>
Erhållen ränta	1 651	2 894
Erlagd ränta	-96 743	-44 291
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 034 944</u>	<u>812 831</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-239 637	-7 988
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 477	62 957
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>812 784</u>	<u>867 800</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-130 928	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-39 125	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-170 053</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 083 500	-90 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 083 500</u>	<u>-90 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 440 769	777 800
Likvida medel vid årets början	4 412 554	3 634 754
Likvida medel vid årets slut	<u>1 971 785</u>	<u>4 412 554</u>
	-2 440 769	777 800

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: 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 588 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*	2 954 805	2 879 364
Årsavgifter lokaler	75 732	73 884
Hysesintäkt lokaler	203 556	198 876
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 840	27 168
Hysesintäkt övrigt	648	312
Avsatt till inre fond	0	-100 404
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 430	4 013
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 206	11 090
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 237	2 575
	3 292 454	3 096 878
* I årsavgiften ingår el, vatten, värme, renhållning, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	47 402	0
Elstöd	118 079	0
	165 481	0
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-201 483	-126 852
El	-426 233	-345 143
Uppvärmning	-505 974	-495 174
Vatten	-229 692	-308 186
Renhållning	-66 478	-73 010
TV, bredband, iptelefoni	-39 728	-39 646
Obligatoriska besiktningar	-5 125	0
Serviceavtal	-30 194	-30 194
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 690	-11 594
Förvaltningskostnader	-249 284	-241 566
Försäkringar	-41 367	-46 455
Fastighetsskatt	-111 263	-110 735
Övriga driftskostnader	-26 061	-19 999
	-1 940 571	-1 848 554
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 625	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-126 819	-121 191
Kostnader andrahandsupplåtelse	-263	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-11 185	-13 019
Föreningsverksamhet	-50 075	-54 906
Kontorsutrustning och -material	-108	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 193	-4 232
Konsulter	-12 063	-23 783
Medlemsavgifter HSB	-28 135	-25 856
Arrende, hyra, leasing	-13 594	-13 594
	-260 059	-268 946
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-64 250	-61 414
Vicevärdsarvode	-34 056	-35 496
Övriga arvoden	-2 444	-2 336
Revisionsarvode	-2 444	-2 336
Sociala avgifter	-23 894	-23 388
	-127 088	-124 970
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-308 240	-295 146
Markanläggningar	-25 622	-25 622
Installationer och inventarier	-19 842	-15 929
	-353 704	-336 697
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-180	-180
	-180	-180

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 924 857	20 924 857
Årets investering byggnader	130 928 *	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	512 434	512 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 568 219	22 437 291

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 768 882	-11 473 736
Årets avskrivningar byggnader	-308 240	-295 146
Ingående avskrivningar markanläggningar	-351 238	-325 616
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 622	-25 622
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 453 982	-12 120 120

* Årets investering avser installation av avloppspumpar i källare samt avgasare

Utgående redovisat värde 10 114 237 10 317 171

Redovisade värden byggnader	8 978 663	9 155 975
Redovisade värden mark	1 000 000	1 000 000
Redovisade värden markanläggningar	135 574	161 196

Fastighetsbeteckning: Rosenfeldt 32

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	43 000 000	21 800 000	64 800 000	64 800 000
Lokaler	1957	1 690 000	728 000	2 418 000	2 418 000
		44 690 000	22 528 000	67 218 000	67 218 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 935 000	10 935 000
Summa ställda säkerheter	10 935 000	10 935 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	159 286	159 286
Årets investeringar	39 125	0
Utgående anskaffningsvärden	198 411	159 286

Ingående avskrivningar	-28 530	-12 601
Årets avskrivningar	-19 842	-15 929
Utgående avskrivningar	-48 372	-28 530

Utgående redovisat värde 150 039 130 756

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	149 576	17 240
Övrig skattefordran	0	528
	149 576	17 768
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	52 917	49 288
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 025	8 995
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 864	35 932
	187 806	94 215
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	750 717	726 936
Avsättning	0	100 404
Uttag	-70 778	-76 623
	679 938	750 717
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 002	0
	7 002	0
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	20 737	20 707
Arbetsgivaravgifter	20 417	20 065
	41 154	40 772
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 326	128 428
Upplupna räntekostnader	0	18 062
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 778	241 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 816
	301 104	408 020

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Högelius

Björn Andersson

Eva Saleskog

Hans Westerlund

Kurt-Ivan Sonatin

Liliann Bjerström Lidén

Magnus Pettersson Berg

Sarah Malmgren

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

Åsa Ehnborn
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
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 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. Revisorerans 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 Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Ehnborn
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-07 kl. 14:31:46



ANDERS HÖGELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:09:14



KURT-IVAN SONATIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 15:21:14



HANS WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 16:36:48



BJÖRN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:28:57



SARAH MALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 15:04:24



EVA SALESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:08:33



MAGNUS PETTERSSON BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 20:01:24



ÅSA EHNBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 19:25:27



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:48:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-15 kl. 19:27:25



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:48:14



HSB – där möjligheterna bor

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.