



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenfeldt 32	1958-01-01	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. 2025-12-31.

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)	4 484
Totalt 81 objekt		5 042

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.	T.o.m.
Liliann Bjerström Lidén	Ordförande	2023-04-26	2024-03-27
Sarah Malmgren	Ordförande	2024-04-23	
Sarah Malmgren	Ledamot	2023-04-26	2024-04-23
Kurt-Ivan Sonatin	Ledamot	2023-04-26	
Mats Dubar	Ledamot	2024-04-23	
Björn Andersson	Ledamot	2023-04-26	
Per Petersson	Ledamot	2024-04-23	2024-07-14
Magnus Pettersson Berg	Ledamot	2023-04-26	
Eva Saleskog	Ledamot	2023-04-26	
Hans Westerlund	Ledamot	2023-04-26	
Anders Högelius	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-04-26	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt-Ivan Sonatin, Björn Andersson, Hans Westerlund och Sarah Malmgren.

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 (sammankallande) och Carola Stjernberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Underhållsplanen och investeringsplanen 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 2024-09-12.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 innergård
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 2024 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	Åtgärd
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 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	176	163	129	133
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	627	645	660
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	688	708	724
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	248	231	233	227	179
Årsavgifter, kr/kvm	672	656	640	640	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	85	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	678	686	629	631	613
Nettoomsättning, tkr	3 364	3 276	3 094	3 103	3 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	499	699	465	306	230
Soliditet, %	90	89	70	69	66

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 419 319	3 292 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	165 481
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 419 319	3 457 935
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 088 220	-1 940 571
Underhåll enligt plan	Not 5	-40 378	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-302 213	-260 059
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-136 314	-127 088
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-358 915	-353 704
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 926 040	-2 681 423
RÖRELSERESULTAT		493 279	776 513
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 422	1 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-78 681
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		5 422	-77 210
ÅRETS RESULTAT		498 701	699 302

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 780 376	10 114 237
Inventarier och installationer	Not 11	187 535	150 039
Summa materiella anläggningstillgångar		9 967 911	10 264 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 968 411	10 264 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 758	14 238
Avräkningskonto HSB		2 735 026	1 971 785
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	155 421	149 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	106 455	187 806
Summa kortfristiga fordringar		3 001 660	2 323 405
Summa omsättningstillgångar		3 001 660	2 323 405
SUMMA TILLGÅNGAR		12 970 070	12 588 181

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
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	4 527 353	4 296 731	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	7 093 115	6 862 493	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 124 957	3 656 277	
Årets resultat	498 701	699 302	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 623 658	4 355 579	
Summa eget kapital	11 716 773	11 218 073	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 15	602 310	679 938
Leverantörsskulder		204 963	340 910
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 512	7 002
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	42 449	41 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	392 062	301 104
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 253 297	1 370 108
Summa skulder		1 253 297	1 370 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 970 070	12 588 181	



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	493 279	776 513
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 915	353 704
	852 194	1 130 217
Erhållen ränta	5 422	1 651
Erlagd ränta	0	-96 743
Övriga poster	0	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	857 616	1 034 944
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	84 986	-239 637
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-116 811	17 477
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	825 790	812 784
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-130 928
Investeringar i maskiner/inventarier	-62 550	-39 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-62 550	-170 053
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-3 083 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-3 083 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	763 240	-2 440 769
Likvida medel vid årets början	1 971 785	4 412 554
Likvida medel vid årets slut	2 735 026	1 971 785
	763 240	-2 440 769

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 025 092	2 954 805
Årsavgifter lokaler	77 628	75 732
Hysesintäkt lokaler	208 893	203 556
Hysesintäkt garage och bilplatser	27 804	27 840
Hysesintäkt övrigt	660	648
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 313	2 430
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 373	11 206
Övriga fakturerade kostnader	1 013	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	55 543	16 237
	3 419 319	3 292 454
I Årsavgift ingår el, värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	47 402
Elstöd	0	118 079
	0	165 481
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-212 319	-201 483
El	-375 920	-426 233
Uppvärmning	-589 437	-505 974
Vatten	-282 627	-229 692
Renhållning	-70 641	-66 478
TV, bredband, iptelefoni	-40 157	-39 728
Obligatoriska besiktningar	0	-5 125
Serviceavtal	-30 194	-30 194
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 121	-7 690
Förvaltningskostnader	-279 942	-249 284
Försäkringar	-52 917	-41 367
Fastighetsskatt	-118 344	-111 263
Övriga driftskostnader	-31 601	-26 061
	-2 088 220	-1 940 571
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-12 500	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-27 878	0
	-40 378	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 375	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-132 328	-126 819
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-15 801	-11 185
Föreningsverksamhet	-77 584	-45 549
Kontorsutrustning och -material	-4 557	-108
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 585	-6 193
Konsulter	-692	-12 063
Medlemsavgifter HSB	-30 730	-28 135
Stämma och styrelse	-3 967	-4 527
Arrende, hyra, leasing	-13 594	-13 594
	-302 213	-260 059
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-71 672	-64 250
Vicevärdsarvode	-34 925	-34 056
Övriga arvoden	-2 506	-2 444
Övriga personalkostnader	-916	0
Revisionsarvode	-2 506	-2 444
Sociala avgifter	-23 789	-23 894
	-136 314	-127 088
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-308 239	-308 240
Markanläggningar	-25 622	-25 622
Installationer och inventarier	-25 054	-19 842
	-358 915	-353 704
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-180
	0	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 055 785	20 924 857
Årets investering byggnader	0	130 928
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	512 434	512 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 568 219	22 568 219

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 077 122	-11 768 882
Årets avskrivningar byggnader	-308 239	-308 240
Ingående avskrivningar markanläggningar	-376 860	-351 238
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 622	-25 622
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 787 843	-12 453 982

Utgående redovisat värde

9 780 376 10 114 237

Redovisade värden byggnader

8 670 424 8 978 663

Redovisade värden mark

1 000 000 1 000 000

Redovisade värden markanläggningar

109 952 135 574

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

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning 10 935 000 10 935 000

Summa ställda säkerheter 10 935 000 10 935 000**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	198 411	159 286
Årets investeringar	62 550	39 125
Utgående anskaffningsvärden	260 961	198 411

Ingående avskrivningar

-48 372 -28 530

Årets avskrivningar

-25 054 -19 842

Utgående avskrivningar

-73 426 -48 372

Utgående redovisat värde

187 535 150 039

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

	2024-12-31	2023-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	155 421	149 576
	155 421	149 576
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	59 831	52 917
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 568	9 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 056	125 864
	106 455	187 806
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	679 938	750 717
Uttag	-77 628	-70 778
	602 310	679 938
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	11 512	7 002
	11 512	7 002
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	22 652	20 737
Arbetsgivaravgifter	19 797	20 417
	42 449	41 154
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 524	49 326
Upplupen revision	14 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 538	239 778
	392 062	301 104

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Högelius

.....
Björn Andersson

.....
Eva Saleskog

.....
Hans Westerlund

.....
Kurt-Ivan Sonatin

.....
Magnus Pettersson Berg

.....
Mats Dubar

.....
Sarah Malmgren

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

Åsa Ehnбом
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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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. Risker 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 2024 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Ehnбом
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARAH MALMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:33:13



ANDERS HÖGELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 09:37:48



KURT-IVAN SONATIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 06:34:30



MATS DUBAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:18:27



HANS WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 19:32:06



BJÖRN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 10:29:29



EVA SALESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:48:49



MAGNUS PETTERSSON BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:58:28



ÅSA EHNBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:18:08



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:35:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-14 kl. 19:20:18



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:35:14



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.