



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Utsikten i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0916 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Terrassen 1		1962
Solvändan 1		1962
Flyttblocket 1		1962
<b>Totalt 3 objekt</b>		

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	192
20	garageplatser	0
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6076
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>6268</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 14 st 3 rok, 36 st 4 rok, 9 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ronny Mattsson	Ordförande	2022-01-01	
Leif Rudvi	Ledamot	2022-01-01	2022-06-01
Roger Karlsson	Ledamot	2022-01-01	
Gunilla Magnusson	Ledamot	2022-01-01	
Anette Svensson	Ledamot	2022-01-01	
Per-Olof Mejerblad	Ledamot	2022-01-01	
Else-Mari Emilsson	Ledamot	2022-06-01	
Kenni Andersson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ronny Mattsson, Gunilla Magnusson och Per-Olof Mejerblad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ronny Mattsson, Anette Svensson och Lisa Österbladh.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Malin Ferm Johnsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Siv Svensson (ordförande) och Inger Svensson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-10-06.

Under året har fuktskador i 2 lägenheter åtgärdats och 2 st värmefläktar (som inte används) har tagits bort från garagen. Ett avskärmningsstaket har satts upp, vissa stolpar till brevlådorna har ersatts, maskiner i tvättstuga och samlingslokal har reparerats.

I pannrummet har läckande ventiler åtgärdats och i soprummet har skyltar satts upp för att underlätta sopsorteringen.

Den egna containern för trädgårdsavfall kunde inte repareras, den har ersatts med en hyrcontainer.

En fastighetsbesiktning och en genomgång av underhållsplanen har gjorts tillsammans med HSB:s tekniker.

Skötsel av de yttre ytorna har utförts av ett externt företag.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1997-2011	Stambyte och stamreovering löpande i lägenheter.
1998-1999	Fönster byte.
2001	Byte av avstängningsventiler i samtliga lägenheter och panncentral.
2002	Ombyggnad av värme- och rörsystem för tappvatten (kulvertar).
2004	Elsanering bostadsrättslägenheterna.
2008	Byte av låssystem och byta av garageportar.
2013-2014	Nya förrådsbodar till samtliga radhuslägenheter.
2018-2020	Uppgradering av befintligt värmesystem. Energoptimering.
2020	Lackning av samtliga ytterdörrar.
2020-2021	Takbyte.

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

Föreningen följer underhålls- & investeringsplanerna gällande kommande åtgärder. Inga större åtgärder finns upptagna de kommande åren.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	29	46	61	67	85
Skuldsättning, kr/kvm	536	564	109	122	127
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	141	130	126	126
Driftskostnad, kr/kvm	349	334	296	262	270
Årsavgifter, kr/kvm	424	424	394	386	386
Totala intäkter, kr/kvm	442	442	411	387	381
Nettoomsättning, tkr	2 773	2 769	2 578	2 425	2 387
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	-46	-78	274	412
Soliditet, %	45	45	71	72	74

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	341 560	0	0	341 560
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 109 973	0	257 004	1 366 977
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 451 533</b>	<b>0</b>	<b>257 004</b>	<b>1 708 537</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 343 109	-45 615	-257 004	2 040 489
Årets resultat, kr	-45 615	45 615	-114 761	-114 761
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 297 494</b>	<b>0</b>	<b>-371 765</b>	<b>1 925 728</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 749 027</b>	<b>0</b>	<b>-114 761</b>	<b>3 634 265</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 996 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	2 297 493
Årets resultat, kr	-114 761
Reservation till underhållsfond, kr	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 996
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 925 728</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 925 728</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 772 946	2 769 077
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 772 946</b>	<b>2 769 077</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 189 367	-2 094 657
Underhåll enligt plan	Not 4	-27 996	-66 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 434	-214 188
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-157 250	-137 539
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 786	-267 786
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 844 834</b>	<b>-2 780 418</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-71 887</b>	<b>-11 341</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 920	-34 278
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-42 874</b>	<b>-34 274</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-114 761</b>	<b>-45 615</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 993 546	7 261 332
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 993 546</u>	<u>7 261 332</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>6 994 046</u></b>	<b><u>7 261 832</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		781 557	800 226
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	43 145	43 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	178 122	166 941
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 002 824</u>	<u>1 010 266</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 002 824</u></b>	<b><u>1 010 266</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>7 996 870</u></b>	<b><u>8 272 098</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		341 560	341 560
Fond för yttre underhåll		1 366 977	1 109 973
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 708 537</b>	<b>1 451 533</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 040 489	2 343 109
Årets resultat		-114 761	-45 615
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 925 728</b>	<b>2 297 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 634 265</b>	<b>3 749 026</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 710 128	2 825 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 710 128</b>	<b>2 825 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		648 616	709 996
Medlemmarnas inre fond	Not 13	103 671	103 671
Leverantörsskulder		161 961	296 110
Aktuell skatteskuld	Not 14	279 593	151 791
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 954	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	456 682	434 550
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 652 477</b>	<b>1 698 072</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 362 605</b>	<b>4 523 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 996 870</b>	<b>8 272 098</b>

## 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: 20 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 574 240	2 574 240
Hysesintäkt lokaler	6 000	1 500
Hysesintäkt garage och bilplatser	16 044	16 594
Konsumtionsavgift el	-507	-398
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	151 200	151 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 977	9 276
Övriga fakturerade kostnader	881	8 498
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 111	8 167
	<b>2 772 946</b>	<b>2 769 077</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-236 010	-60 739
El	-109 121	-74 118
Uppvärmning	-616 750	-630 622
Vatten	-136 275	-180 984
Renhållning	-124 676	-104 437
TV, bredband, iptelefoni	-254 687	-250 872
Serviceavtal	-2 940	-2 940
Förvaltningskostnader	-152 003	-242 545
Försäkringar	-122 066	-111 377
Fastighetsskatt	-434 700	-434 700
Övriga driftskostnader	-140	-1 323
	<b>-2 189 367</b>	<b>-2 094 657</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-41 873
Underhåll huskropp utvändigt	-27 996	-24 375
	<b>-27 996</b>	<b>-66 248</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 075	-10 175
Övriga förvaltningskostnader	-143 607	-143 297
Kostnader överlåtelse och panter	-6 006	-12 838
Föreningsverksamhet	-3 400	-5 263
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 448	-4 140
Förbrukningsinventarier	-387	-9 394
Medlemsavgifter HSB	-25 200	-24 881
Stämman och styrelse	-4 811	-2 700
Arrende, hyra, leasing	-1 500	-1 500
	<b>-202 434</b>	<b>-214 188</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-76 200	-63 000
Vicevärdsarvode	-38 196	-36 915
Övriga arvoden	-6 600	-3 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-33 254	-31 624
	<b>-157 250</b>	<b>-137 539</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-267 786	-267 786
	<b>-267 786</b>	<b>-267 786</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 059 782	8 544 048
Årets investering byggnader	0	3 515 734
Ingående anskaffningsvärde mark	169 500	169 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 229 282</b>	<b>12 229 282</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 967 950	-4 700 164
Årets avskrivningar byggnader	-267 786	-267 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 235 736</b>	<b>-4 967 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 993 546</b>	<b>7 261 332</b>
Redovisade värden byggnader	6 824 046	7 091 832
Redovisade värden mark	169 500	169 500

**Fastighetsbeteckning: Terrassen 1, Solvåndan 1, Flyttblocket 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1962	37 647 000	20 313 000	57 960 000	57 960 000
		<b>37 647 000</b>	<b>20 313 000</b>	<b>57 960 000</b>	<b>57 960 000</b>

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 667 300	3 667 300
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 667 300</b>	<b>3 667 300</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	43 145	43 099
	<b>43 145</b>	<b>43 099</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	82 104	75 888
Förutbetalad kabel-TV och bredband	64 897	63 753
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 121	27 300
	<b>178 122</b>	<b>166 941</b>

2022-12-31 2021-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,13%	2026-06-30	783 300	0
Stadshypotek AB	1,13%	2026-03-30	1 509 100	100 000
Stadshypotek AB	1,13%	2026-03-30	532 600	0
Stadshypotek AB	3,15%	2023-08-02	533 744	76 252
			<b>3 358 744</b>	<b>176 252</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 725 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				100 000
Lån som ska konverteras inom ett år				533 744
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>633 744</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				705 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 477 484
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	103 671	109 372
Uttag	0	-5 701
	<b>103 671</b>	<b>103 671</b>

## Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	279 593	151 791
	<b>279 593</b>	<b>151 791</b>

## Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	954	954
Arbetsgivaravgifter	1 000	1 000
	<b>1 954</b>	<b>1 954</b>

## Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	182 526	185 236
Upplupna räntekostnader	2 802	1 220
Upplupen revision	11 000	9 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	21 238
Förutbetalda årsavgifter och hyror	251 829	217 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 525	0
	<b>456 682</b>	<b>434 550</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anette Svensson.....  
Gunilla Magnusson.....  
Kenni Andersson.....  
Else-Mari Emilsson.....  
Per-Olof Mejerblad.....  
Roger Karlsson.....  
Ronny Mattsson

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

Malin Ferm Johnsson  
Revisor vald av föreningsstämmanAfrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Karlshamn, org.nr. 136200-0916

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Karlshamn för räkenskapsåret 2022.

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 Utsikten i Karlshamn för räkenskapsåret 2022 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlshamn

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Ferm Johnsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**RONNY MATTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:52:56



**ANETTE SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 21:50:50



**PER-OLOF MEJERBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:09:09



**KENNI ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:32:31



**GUNILLA MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 19:21:01



**ROGER KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:53:43



**ELSE-MARI EMILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 19:42:24



**MALIN FERM JOHNSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:15:39



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 17:52:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**MALIN FERM JOHNSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:17:04



**AFRODITA CRISTEA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 17:51:21





# 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.