

ÅRSREDOVISNING

Karlshamnshus 11 i Karlshamn

Org nr 736200-1773

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-09-01 – 2022-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021/22

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1968-1971 på fastigheterna Champinjonen 1, 2 & 3, Toppmurklan 1 & 2 samt Fingersvampen 3 & 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 maj 2017.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 februari 2022 på Lokstallarna.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Per-Ola Mattsson	ordförande
	Jimmy Helgesson	vice ordförande
	Elisabeth Harre	sekreterare
	Hans Hedén	ledamot
	Arne Karlsson	ledamot
	Åsa Franke	ledamot
	Orchan Aslanov	ledamot

<i>Styrelsesuppleanter:</i>	Bo Gustafsson	suppleant
	Tobias Johnsson	suppleant
	Ulla Svensson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen är samtliga ledamöter och ersättare eftersom mandattiden för ledamöter och ersättare är 1 år. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller tecknas av två ordinarie ledarmöten i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Åsa Franke.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Bo Rösler och Ingmar Åkesson valda vid föreningsstämman samt auktoriserad revisor från Ernst & Young AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mona Lilja (sammankallande) samt Linda Winnetoft.

Förvaltning

Föreningens förvaltning har i sin helhet under året skötts av egen personal anställd av föreningen, administrationen sköts av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 10 bostadshus. Fastighetens areal är 24 771 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	67	
2 rum	162	
3 rum	104	
4 rum	<u>14</u>	
Lägenheter bostadsrätt	347	23 854 kvm
Lokaler	2	
Garage	89	
Carport	98	
P-platser	166	
Mopedförråd	28	
Mopedplatser	8	

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft F-system, fläkt på vinden och intag via ventiler i väggar.

Större underhåll, investeringar, OVK mm redovisat from år 2015/2016

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015/16	Investering i ny lokal, anpassad till egen förvaltning.
2015/16	Investering av nya maskiner för egen förvaltning, traktor, klippare mm.
2016/17	Installation av dörrautomatik, utökad kameraövervakning samt utbyte av porttelefoner.
2016/17	Utbyte av cirkulärt vridspjäll, ventilation.
2016/17	Underhåll av tvättstugor samt inköp av ny tvättmaskin.
2016/17	Inköp av mark, Champinjonen 1, avsedd till parkering.
2017/18	Utbyte av hissmaskin.
2017/18	Inköp av kallmangel.
2017/18	Installation av utökad kameraövervakning.
2017/18	Delar av stambyte och elrevidering slutfört.
2018/19	Fortsättning av stambyte och elrevidering.
2018/19	Indragning av fiber.
2019/20	Slutfört stambyte samt elrevidering.
2020/21	Takbyte hus 6.
2020/21	Fönsterbyte lokal.
2020/21	Målning trädörrar entré, grillhus och pergola.
2020/21	Ny tvättstuga i hus 2.
2021/22	Ny tvättstuga i hus 6.
2021/22	Anläggning av hundrastgård.
2021/22	Målning av källargångar och väggar i hus 2.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2021/22
Fjärrvärme i MWh, beräknad	3 607,00
Värmekostnad kr/kvm	81,77

Lokal och bostadsyta 23 957 kvm

Vattenförbrukning i kbm, beräknad	17 557,00
Kubikmeter per lgh/lokal 1)	50,45

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t om under 100 kbm. Förbrukningen kan variera mellan åren, beroende på, när avläsning utförs.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK mm under året

Anläggning av hundrastgård. Slänten vid besöksparkeringen har röjts och plantering gjorts. Grovtvättstuga i hus 14 har startats upp. Ny tvättstuga har iordningställts i hus 6 som kommer startas upp hösten 2022. I samband med det stänger man en tvättstuga i hus 8. Målning av källargångar och väggar i hus 2. Nya träd är planterade vid piskställning utanför hus 16. Dörrar till lokal och kontor är bytta. 2 st dörrautomatiker är bytta i entré/soprum.

Styrelsen har även beslutat följande: Ny tvättstuga i hus 16 ska iordningsställas och sättas i drift hösten 2022 därmed finns det tvättstuga i samtliga hus. I samband med detta kommer en tvättstuga att stängas i hus 18. Installation av brandlarm i garage och i matkällarutrymmet i samtliga hus. Vindskyddet vid stora parkeringen kommer bytas ut och de fasta bänkarna i området kommer få nya rygg- och sittbräder. Laddstolpar för elbilar kommer att sättas upp. Vi undersöker även möjligheten att sätta solceller på taken.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan med HSB Sydost. Årlig fastighetsbesiktning utfördes under året av styrelsen i samarbete med HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Den 9 september ordnade trivselgruppen en grillkväll med underhållning.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyrorna förändrades senast 2022-10-01 då höjdes avgifterna och hyrorna med 1,5 %. 2022-10-01 uppgår avgifterna för bostadsrättslägenheterna till i genomsnitt 801 kr /kvm inkl. värme. Från och med den 1 oktober 2019 har varje bostadsrättsinnehavare betalat för det varm- och kallvatten de förbrukar genom individuell mätning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 419 personer. Av föreningens 347 bostadsrätter har, mellan perioden 2021-09-01—2022-08-31, 49 lägenheter överlåtits. Föregående räkenskapsår var det 41 överlåtelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomi

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	20 160	19 911	19 728	19 250	18 436
Resultat efter fin pos (tkr)	1 628	-447	663	2 862	4 763
Balansomslutning (tkr)	159 613	161 584	164 113	166 779	117 261
Eget kapital (tkr)	21 892	20 263	20 710	20 047	17 185
Taxeringsvärde (tkr)	240 918	188 534	188 534	188 534	152 920
-varav byggnad (tkr)	189 723	143 151	143 151	143 151	116 715
Soliditet (%)	14	13	12	12	15
Likviditet	1,86	1,43	1,46	2,05	1,17
Årsavgift bostäder 31/8 (kr/kvm)	789	777	776	776	753
Total låneskuld (tkr)	134 119	137 009	139 899	142 705	95 446
Låneskuld (kr/kvm*)	5 622	5 744	5 865	5 982	4 001
Underhållsfond (tkr)	12 034	10 774	10 997	10 188	9 478
Avskrivning (kr/kvm*)	154	155	165	131	85
Räntekostnader (kr/kvm*)	77	81	90	68	39

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara mer än 1.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 424 812	0	10 773 888	8 511 352	- 446 778
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	- 446 778	446 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 239 971	239 971	
Årets resultat					1 628 492
Belopp vid årets utgång	1 424 812	0	12 033 917	6 804 545	1 628 492

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021/22

I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 500 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	8 064 573,75
Årets resultat	1 628 491,88
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 500 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	239 970,75

Summa till stämmans förfogande

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 433 036,38
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 160 147	19 911 002
Summa rörelseintäkter		20 160 147	19 911 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 780 376	-8 115 737
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 393 123	-1 175 384
Underhåll enligt plan	Not 4	-373 772	-1 723 302
Personalkostnader	Not 5	-3 464 304	-3 896 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 685 592	-3 697 802
Summa rörelsekostnader		-16 697 167	-18 608 271
Rörelseresultat		3 462 980	1 302 731
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 834 949	-1 927 295
Resultat vid försäljning av lgh		0	176 000
Övriga finansiella poster	Not 7	461	1 786
Summa finansiella poster		-1 834 488	-1 749 509
Årets resultat		1 628 492	-446 778

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 628 492	-446 778
Avsättning till yttre underhållsfond enligt budget	-1 500 000	-1 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	373 772	1 723 302
Överföring till balanserat resultat	502 264	-223 476

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	143 738 791	147 004 984
Installationer	Not 9	1 995 906	2 191 868
Inventarier	Not 10	1 562 894	1 786 331
Summa Materiella anläggningstillgångar		147 297 591	150 983 183

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	267 961	279 791
Summa Finansiella anläggningstillgångar		267 961	279 791

Summa anläggningstillgångar

147 565 552 151 262 974

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		59 510	42 904
Skattefordringar		106 435	24 604
Övriga kortfristiga fordringar		0	224 000
Avräkningskonto HSB Sydost		11 684 096	9 829 782
Kundfordringar		8 350	4 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	188 775	195 187
Summa kortfristiga fordringar		12 047 166	10 320 677

Summa omsättningstillgångar

12 047 166 10 320 677

Summa tillgångar

159 612 718 161 583 651

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 424 812	1 424 812
Fond för yttre underhåll	12 033 917	10 773 888
Summa bundet eget kapital	13 458 729	12 198 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 804 545	8 511 352
Årets resultat	1 628 492	-446 778
Summa fritt eget kapital	8 433 037	8 064 574

Summa eget kapital

21 891 766 **20 263 274**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	131 228 833	134 118 833
Summa Långfristiga skulder		131 228 833	134 118 833

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 890 000	2 890 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	151 326	152 886
Leverantörsskulder		390 111	1 298 414
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	327 250	345 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 733 432	2 514 951
Summa kortfristiga skulder		6 492 119	7 201 544

Summa skulder

137 720 952 **141 320 377**

Summa eget kapital och skulder

159 612 718 **161 583 651**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Medlemsandelar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	Not 17	143 630 000	143 630 000
----------------------	--------	-------------	-------------

Summa ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt i procent av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 13 065 937 kr.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund	Ingår i komponentavskrivningsplan	120 år
Stammar, värme	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
El	Ingår i komponentavskrivningsplan	40 år
Fasad	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Fönster	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Yttertak	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Ventilation	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Transport, hiss	Ingår i komponentavskrivningsplan	25 år
Inre underhåll	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Styr och övervakning	Ingår i komponentavskrivningsplan	15 år
Rest	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Balkong	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Garage	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Entréddörrar	Ingår i komponentavskrivningsplan	50 år
Fjärrvärme kulvert	Ingår i komponentavskrivningsplan	40 år
Inventarier, verktyg	Linjär avskrivning	10 år
Maskiner	Linjär avskrivning	10 år
Lokal	Linjär avskrivning	20 år
Diverse installationer	Linjär avskrivning	10-50 år
Stammar	Linjär avskrivning	50-år
Elrevidering	Linjär avskrivning	40 år
Kameraövervakning	Linjär avskrivning	15 år



Noter

Not 1	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter bostäder	18 822 141	18 539 692
	Årsavgiftsbortfall bostäder, samt hyresbortfall bilplatser	-175 546	-114 093
	Hyresintäkter garage	318 530	309 770
	Hyresintäkter, p-platser och carport	521 791	519 267
	Vattenintäkter	435 183	454 186
	Parkeringsavgifter momspl	28 049	28 566
	Mopedplatser, övriga intäkter	118 792	105 704
	Hemservice	6 800	4 565
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	84 407	63 345
		<u>20 160 147</u>	<u>19 911 002</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Reparationer	-652 643	-689 535
	El	-936 193	-813 396
	Uppvärmning	-1 958 944	-1 979 389
	Vatten	-507 075	-550 601
	Renhållning	-234 750	-375 335
	Bevakningskostnader	-122 146	-115 841
	Kabel- TV	-332 475	-327 302
	Bredband	-824 612	-826 318
	Hissbesiktning /serviceavtal	-121 874	-308 026
	Obligatoriska besiktningkostnader, ink. statuskontoll, OVK	-151 000	-160 750
	Brandskydd	-12 796	-108 356
	Serviceavtal	-533 089	-563 770
	Aktiv underhållsplan	-15 207	-14 970
	Försäkring skadedjur	-120 929	-120 864
	Rep/serv maskiner fast. skötsel	-16 830	-29 811
	Driv och smörjmedel	-15 557	-11 360
	Föräkr/skatt/besiktn fordon	-2 548	-4 964
	Handverktyg/redskap	0	-530
	Fastighetsskötsel extra debitering	0	-48 519
	Försäkringar	-191 745	-167 559
	Fastighetsskatt	-551 836	-574 411
	Förbrukningsmaterial	-478 127	-324 130
		<u>-7 780 376</u>	<u>-8 115 737</u>
Not 3	Övriga Externa kostnader		
	Medlemsandelar	-20 000	-16 625
	Förvaltningskostnader	-469 942	-461 948
	Fördelningsmätning IMD	-19 580	-19 332
	Övriga adm kostnader/kreditupplysning	-6 562	-8 375
	Kostnader överlåtelse och panter	-88 725	-70 408
	Föreningsverksamhet	-13 815	-6 692
	Medlems och föreningsavgifter	-1 425	-13 743
	Kontorsutrustning och -material	-163 997	-30 246
	Tel, datakom, porto	-363 215	-225 976
	Förbrukningsinventarier	-65 497	-228 697
	Stämna och styrelse	-3 198	-846
	Arrende, hyra, leasing	0	-316
	Juridiska åtgärder	-54 795	-83 525
	Konsultarvode	-82 360	0
	Bankkostnader	-3 325	-1 374
	Konstaterade avgiftsförluster	-18 099	0
	Övriga externa kostnader	-18 588	-7 281
		<u>-1 393 123</u>	<u>-1 175 384</u>



Not 4 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	0	-17 609
Underhåll gemensamma utrymmen	-24 191	0
Underhåll tvättstuga	-184 773	-284 227
Underhåll installationer	-65 411	0
Underhåll mark och utemiljö	-85 000	0
Underhåll byggnader utvändigt	-8 120	-1 372 466
Underhåll övrigt	-6 277	-49 000
	<u>-373 772</u>	<u>-1 723 302</u>

Not 5 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-169 800	-146 720
Sammanträdesarvode	-81 783	-87 100
Löner för anställda	-1 879 303	-2 195 119
Övriga personalkostnader	-31 036	-35 528
Sociala avgifter	-701 870	-756 107
Uttagsskatt	-592 587	-665 545
Utbildning	-7 925	-9 927
	<u>-3 464 304</u>	<u>-3 896 046</u>

Medelantalet anställda är 3,8

Not 6 Avskrivningar		
Byggnader enligt plan K3	-3 266 193	-3 266 193
Maskiner och inventarier	-223 437	-223 437
Installationer	-195 962	-208 172
	<u>-3 685 592</u>	<u>-3 697 802</u>

Not 7 Övriga finansiella poster		
Utdelning andelar	461	1 786

Not 8 Byggnader och mark		2022-08-31	2021-08-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2091	2091		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående Anskaffningsvärde byggnader		187 225 115	187 225 115		
Mark		2 252 800	2 252 800		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		189 477 915	189 477 915		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-42 472 931	-39 206 738		
Årets avskrivningar byggnader		-3 266 193	-3 266 193		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-45 739 124	-42 472 931		
Utgående bokfört värde		143 738 791	147 004 984		
Bokförda värden byggnader		141 485 991	144 752 184		
Bokförda värden mark		2 252 800	2 252 800		
Fastighetsbeteckning:		Champinjonen1, Champinjonen 2, Champinjonen 3, Toppmurklan 1, Toppmurklan 2, Fingersvampen 3, Fingersvampen 4			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2022	188 239 000	50 000 000	238 239 000	185 000 000
Lokaler	2022	1 484 000	1 195 000	2 679 000	3 534 000
		189 723 000	51 195 000	240 918 000	188 534 000

Not 9 Installationer		2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden		4 454 564	4 454 564
Utgående anskaffningsvärden		4 454 564	4 454 564
Ingående avskrivningar installationer		-2 262 696	-2 054 524
Årets avskrivningar installationer		-195 962	-208 172
Utgående avskrivningar		-2 458 658	-2 262 696
Utgående bokfört värde		1 995 906	2 191 868
Bokförda värden installationer		1 995 906	2 191 868

Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärden inventarier och verktyg	3 370 672	2 846 172
Årets anskaffningar inventarier	0	524 500
Utgående anskaffningsvärden	<u>3 370 672</u>	<u>3 370 672</u>
Ingående avskrivningar inventarier och verktyg	-1 584 341	-1 360 904
Årets avskrivningar inventarier och verktyg	-223 437	-223 437
Utgående avskrivningar	<u>-1 807 778</u>	<u>-1 584 341</u>
Utgående bokfört värde	1 562 894	1 786 331
Bokförda värde inventarier och verktyg	1 562 894	1 786 331
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandelar	17 961	29 791
Bostadsrätter i egen BRF	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
	267 961	279 791
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	97 885	94 063
Förutbetald kabel-TV/bredband	60 491	58 430
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	<u>30 399</u>	<u>42 694</u>
	188 775	195 187

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	Bundet	1,44%	2026-12-11	19 930 854	440 000
SBAB	Bundet	1,69%	2023-03-08	19 962 500	420 000
SBAB	Bundet	1,15%	2025-05-09	20 580 000	440 000
SBAB	Bundet	1,11%	2024-05-10	20 392 500	430 000
SBAB	Bundet	2,15%	2023-01-18	15 468 789	340 000
SBAB	90-dagars	1,93%	2022-10-14	17 429 190	380 000
SBAB	90-dagars	1,81%	2022-11-10	20 355 000	440 000
				134 118 833	2 890 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	131 228 833
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Amorteringar inom 5 år beräknas uppgå till	14 450 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	119 668 833
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	152 886	156 082
Avsättning	0	0
Uttag	-1 560	-3 196
	151 326	152 886

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	231 791	218 885
Personalens källskatt	44 334	42 704
Arbetsgivaravgifter	51 125	83 704
	327 250	345 293

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	47 354	147 952
Upplupen semesterskuld	221 488	165 027
Upplupna sociala avgifter	85 460	86 551
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, skötsel	483 658	237 563
Upplupna räntekostnader	245 095	216 545
Upplupen revision	17 625	32 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 632 752	1 628 688
	<u>2 733 432</u>	<u>2 514 951</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckning	143 630 000	143 630 000
	<u>143 630 000</u>	<u>143 630 000</u>

Karlshamn 11/1 2023



Per-Ola Mattsson




Jimmy Helgesson



Arne Karlsson



Hans Hedén



Orchan Aslanov





Elisabeth Harre




Åsa Franke

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/1 2023

Ernst & Young AB

 Anders Håkansson
 Auktoriserad revisor


 Bo Rösler
 Föreningsvald revisor


 Ingmar Åkesson
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Karlshamnshus 11, orgnr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Karlshamnshus 11 för år 2022 (2021-09-01-2022-08-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB BRF Karlshamnshus 11 för år 2022 (2021-09-01-2022-08-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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
- 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Karlskrona den 20/1 2023
Ernst & Young AB


Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Karlshamn den 12/1 2023
BRF Karlshamnshus 11


Bo Rösler
Föreningsvald revisor


Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor