HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING KONSTAPELN I KARLSKRONA

Org.nr: 735000-1850

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING KONSTAPELN I KARLSKRONA, organisationsnummer 735000-1850, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Karlskrona kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-11.

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Christer Martinsson
Ledamot	Diana Strandberg
Ledamot	Gunnel Lönngren
Ledamot	Pernilla Tingström
Ledamot	Gustaf Nilsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Martin Folkar
Revisor	Björn Nilsson

Valberedning
Valberedningen har bestått av Jan Svedberg och Jan Lind.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten
Föreningen äger fastigheten Arklimästaren 16 i Karlskrona med adress Västra Prinsgatan 20A och 20B samt Arklimästaregatan 31. Föreningens hus stod klart för inflyttning år 1961.
Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår till 54 800 000kronor.

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Dock ska medlemmen teckna egen hemförsäkring.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 1961

Den totala tomtarean uppgår till 2 176 kvm.

Totalyta (m^2):	**3 550.5**

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	16
2 rok	9
3 rok	35
4 rok	1
Summa	**61**

Totalt antal bostadslägenheter:	**61**

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

Antal
2

Garage och P-platser

Antal platser
57

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen upprättade en underhållsplan 2024-09-16. Denna sträcker sig fram till år 2073.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av hissar samt utbyte av låssystem	1995
Fönsterbeklädnad samt delvis omfogning av fasad	1995
Installation av fjärrvärme	1995
Ombyggnad av fd pannrum till föreningslokal	1995
Stambyte, helrenovering av badrum	2001
Delvis renovering av elnät	2001
Renovering av balkonger	2004
Målning av trapphus, hissar och källargångar	2005
Renovering av tvättstugor	2006
OVK	2008
Energideklaration	2008
Renovering tegel- samt betongfasad mot Skeppargatan samt kortväggen mot gården	2009
Helrenovering av mur mot V Prinsgatan och Skeppargatan	2009
Byte av glaskupoler över garaget	2009
Tvättstuga nr 2 har utökats med en tvättmaskin	2009
Renovering av tegelfasad	2010
Byte belysning trapphus, byte av entré och källardörr	2011
Postboxar	2012
OVK	2012
Kaklat golv på piskbalkong samt borttag av fönster runtomkring	2013
Installerat passagesystem	2014
Nya rökluckor	2014
Rensning av ventilationskanaler	2015
Renovering av fläkt till garage samt nytt fläktsystem i soprum	2015
Renovering av skadad piskbalkong	2015
Målning av källarkorridorer, väggar vid entreér, stödmur och delar av husgrund	2016
Fönsterbyte, nya balkongdörrar, fogning av fasad	2017
Ny mangel	2017
Renovering av innergård samt nybygnad av uteplats	2017
Målning av husgrund samt källarfönster	2017
OVK	2018
Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem	2018
Puts och målning av garage	2018
Nytt bibliotek och träningslokal	2018-2019
Renovering av piskbalkong	2019
Nytt passagesystem till tvättstugor	2020
Justering ventilation	2020
Genomspolning av vattensystem	2020
Energideklaration	2020
Montering av nödtelefoner i hissar	2021
Montering av ledbelysning i hisschakt	2021
Byte armaturer i garaget	2021
Reparation av tegelfogar V Prinsgatan 20B	2021
Översyn samt förbättringar av taket	2021
Installation av fiberanslutningar	2021
Byte av tvättmaskiner	2023
OVK	2024
Ny underhållsplan	2024
Samtal med hissleverantör ang renovering av hiss 20B	2024

Mindre renovering av hiss 20B	2024
Byte garageport	2024
Radonmätning	2024
Byte av golvmattor i hissar	2024
Borttag av kylaggregat (vid potatisförråd)	2024
Uppdatering av larmsystem i hissarna	2024
Plåtning ytterdörr vid Skomakaregatan 3	2024
Uppsnyggning av trädgård	2024
Två nya tvättmaskiner	2024
Modernisering av hiss	2025
Takbyte	2030-2031

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter

Avgiften har under år 2025 höjts med 10%. Inga avgiftshöjningar har aviserats under år 2026.

Medlemsinformation

76 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 11 överlåtelser skett.
11 medlemmar har utträtt ur föreningen.
16 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 81

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 426	2 221	2 197	2 197
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 434	- 388	- 53	231
Soliditet[1], %	29	30	33	33
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	618	577	578	597
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82.5	92	100	100
Skuldsättning / kvm	1 880	1 918	1 947	1 992
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 880	1 918	1 947	1 992
Sparande / kvm	-43	-5	95	139
Räntekänslighet	3.0	3.7	3.15	3.00
Energikostnad / kvm	236	211	200	195

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 960	1 025 222	2 726 517	- 388 311	**3 538 388**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-31 804	31 804		**0**
Balanseras i ny räkning			- 388 310	388 311	**1**
Årets resultat				- 433 770	**- 433 770**
Belopp vid årets utgång	**174 960**	**1 193 418**	**2 170 011**	**- 433 770**	**3 104 619**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 170 011
Årets resultat	- 433 770
Totalt	**1 736 241**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 536 241
Totalt	**1 736 241**

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöc av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 425 539	2 220 809
Övriga rörelseintäkter		232 596	5 720
Summa rörelseintäkter		**2 658 135**	**2 226 529**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-1 960 987	-1 599 723
Administration och förvaltning	*4*	-318 152	-299 019
Personalkostnader	*5*	-277 826	-210 984
Avskrivningar		-258 238	-258 238
Summa rörelsekostnader		**-2 815 203**	**-2 367 964**
RÖRELSERESULTAT		**-157 068**	**-141 435**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 086	49 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 788	-296 514
Summa finansiella poster		**-276 702**	**-246 876**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-433 770**	**-388 311**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-433 770**	**-388 311**
ÅRETS RESULTAT		**-433 770**	**-388 311**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6 , 7*	8 767 414	9 025 652
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 767 414**	**9 025 652**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 767 914**	**9 026 152**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		76	14 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 683	65 097
Kundfordringar		0	558 359
Summa kortfristiga fordringar		**97 759**	**637 726**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 489 982	1 607 103
Summa kortfristiga placeringar		**1 489 982**	**1 607 103**
Kassa och bank			
Kassa och bank		309 599	524 111
Summa kassa och bank		**309 599**	**524 111**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 897 340**	**2 768 940**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 665 254**	**11 795 092**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		174 960	174 960
Fond för yttre underhåll		1 193 418	1 025 222
Summa bundet eget kapital		**1 368 378**	**1 200 182**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 170 011	2 726 517
Årets resultat		-433 770	-388 311
Summa fritt eget kapital		**1 736 241**	**2 338 206**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 104 619**	**3 538 388**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	0	2 135 394
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 135 394**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**2 135 394**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	6 674 386	4 672 304
Leverantörsskulder		259 485	168 625
Skatteskulder		3 415	0
Övriga skulder		516 325	582 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 024	697 435
Summa kortfristiga skulder		**7 560 635**	**6 121 310**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**7 560 635**	**6 121 310**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 665 254**	**11 795 092**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-157 068	-141 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		258 238	258 238
Summa		**101 170**	**116 803**
Erhållen ränta		9 086	49 638
Erlagd ränta		-285 788	-296 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-175 532**	**-130 073**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		539 967	-596 421
Ökning/Minskning av rörelseskulder		-562 756	431 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-198 321**	**-294 861**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-133 312	-106 234
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-133 312**	**-106 234**
Årets kassaflöde		**-331 633**	**-401 095**
Likvida medel vid årets början		**2 131 214**	**2 484 802**
Likvida medel vid årets slut		**1 799 581**	**2 131 214**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Rubricering avseende kostnader i resultaträkningen har dock ändrats. Jämförelseårets siffror har därvidlag omräknats.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 193 234	2 050 538
Lokaler	-900	0
	2 192 334	**2 050 538**
Hyresintäkter		
Lokaler	9 750	2 550
Förråd	0	7 650
Garage och p-platser	183 183	154 835
	192 933	**165 035**
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 264	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	2 865
Övriga intäkter	13 008	2 371
	40 272	**5 236**
Totalt nettoomsättning	**2 425 539**	**2 220 809**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	108 263	123 990
Uppvärmning	495 758	461 990
Vatten och avlopp	232 393	162 080
Sophämtning	57 643	55 100
	894 058	**803 160**
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	559 416	54 325
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	1 835	76 875
	561 251	**131 200**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	101 264	109 678
Fastighetsstäd	61 940	2 638
Trädgårdsskötsel	30 458	29 273
Övriga köpta tjänster	23 440	32 270
	217 102	**173 859**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	43 993	16 554
TV	0	45 019
	43 993	**61 573**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	44 784	41 536
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 164	99 430
	149 948	**140 966**
Reparationer		
Reparationer	73 385	257 161
Underhåll		
Underhåll	21 250	31 804
Totalt operativ drift och underhåll	**1 960 987**	**1 599 723**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	30 721	29 950
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 250	79 153
Extra ekonomisk förvaltning	47 813	11 446
	129 063	**90 599**
Revision		
Revisionsarvode	3 750	3 750
Kommunikation		
Telefon	0	3 787
Tele- och datakommunikation	17 086	2 367
	17 086	**6 154**
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	12 500	36 282
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 444	3 717
Konsultarvode	81 000	17 000
Bankkostnader	8 443	4 589
Övriga kostnader	30 145	106 978
	125 032	**132 284**
Totalt administration och förvaltning	**318 152**	**299 019**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	55 211	121 761
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	186 634	61 245
Sociala kostnader	35 981	27 978
	222 615	**89 223**
Totalt personalkostnader	**277 826**	**210 984**

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 731 400	7 731 400
Summa:	**7 731 400**	**7 731 400**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	8 947 711	8 947 711
Anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Anskaffningsvärde pågående nyanläggningar	5 508 270	5 508 270
Utgående anskaffningsvärden	**14 855 981**	**14 855 981**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 830 329	- 5 594 562
Försäljningar/utrangeringar	0	22 471
Årets avskrivningar	- 258 238	- 258 238
Utgående avskrivningar	**-6 088 567**	**-5 830 329**
Utgående redovisat värde	**8 767 414**	**9 025 652**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
	54 800 000	**49 800 000**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	4,120 %	2 110 394	2 135 394
Swedbank	2026-03-28	2,520 %	2 028 992	2 077 304
Swedbank	2026-03-28	2,520 %	2 535 000	2 595 000
Summa skulder till kreditinstitut			**6 674 386**	**6 807 698**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 674 386	-4 672 304
			0	**2 135 394**

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Signaturer ~~enligt de datum som framgår av våra elektroniska under~~skrifter.

Karlskrona 2026-05-28

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25

Christer Martinsson
Ordförande

Diana Strandberg
Ledamot

Gunnel Lönngren
Ledamot

Pernilla Tingström
Ledamot

Gustaf Nilsson
Ledamot

Vår r~~evisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift~~.

Martin Folkar
Revisor

Björn Nilsson
Revisor