



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Hjorten i Älmhult

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hjorten i Älmhult

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1991 på fastigheten Kronhjorten 2 i Älmhult, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hjortvägen 1-47 (udda nr).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 oktober 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 15 st (8 närvarande och 7 fullmakter).

Styrelse

Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Lars Thörn, ordförande
- Marcin Bogucki, vice ordförande
- Kurt Olausson, sekreterare
- Barbro Karlsson, ledamot
- Sandor Nadj, ledamot
- Irène Samuelsson, ledamot
- Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Lars Thörn, ordförande
- Kurt Olausson, vice ordförande
- Irène Samuelsson, sekreterare
- Barbro Karlsson, ledamot
- Sandor Nadj, ledamot
- Marcin Bogucki, ledamot
- Dean Sparrewath Nielsen, utsedd av HSB Sydost

14

BE GA SN AB
MB D AD JT

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Thörn, Kurt Olausson och Sandor Nadj.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Barbro Karlsson, Lars Thörn, Kurt Olausson och Marcin Bogucki, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Gunni Arvidsson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Lars Thörn.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Lars Thörn.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åsa Senftleben (ordförande) och Lena Petersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Trädgårdsskötsel har ombesörjts av Rogers Fastighetsservice AB

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	11	
4 rum	11	
5 rum	<u>1</u>	
Lägenheter bostadsrätt	23	2 326
Besöksparkeringar	12	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum och bastu.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Ventilationssystem

Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2006	Utvändig målning av fasader.
2008	Bytt från gas till fjärrvärme.
2008	Energideklaration.
2009	Byte samtliga köksfläktar.
2011	Ny hjullastare med tillbehör.
2012	Övertagande av ytterbelysning till fastigheter från Eon.
2013	Byte av termostater.
2014-15	Utvändig målning av fasader
2015	Fiberanslutning
2017	OVK, Radonmätning
2018	Installation av jordfelsbrytare
2018	Byte av trasiga takpannor samt rengöring och underhåll av samtliga tak.
2019	Byte av garageportar
2019	Energideklaration
2020	Målning av föreningens staket

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen källsorterar kartong, plast, tidningar, glas, metall och batterier.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
El i Mwh	99,6	104,8	107,0	112,6	115,8
Vatten i kbm	2 924	3 148	2804	2 433	2 657
Kubikmeter per lägenhet	127	137	122	106	116

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Service av fjärrvärmeutrustning.
- Byte av vindskivor.
- Uppfräschning av kvarterslokalens uteplats.
- Byte av bastuaggregat.
- Konditionsbedömning av ytterdörrarna.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 12 augusti 2020 av Lars Thörn och Kurt Olausson.
Information om besiktningen: Vissa vindskivor behöver bytas. Asfalt vid infarter till garage.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har anordnat två städdagar (vår och höst).

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifter med 2 % från och med januari 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 23 bostadsrätter har under året 2 (0) lägenhet överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30 (30). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 830	1 693	1 690	1 631	1 625
Resultat efter finansiella poster (tkr)	267	26	19	191	281
Balansomslutning (tkr)	16 639	16 714	16 712	16 970	17 496
Eget kapital (tkr)	3 732	3 465	3 439	3 420	3 229
Soliditet (%)	22,4	20,7	20,6	20,0	18,5
Taxeringsvärde (tkr)	16 933	16 933	16 933	12 661	12 661
-varav byggnad (tkr)	11 447	11 447	11 447	8 735	8 735
Likviditet (%)	232	19	172	175	221
Justerad likviditet (%)	232	196	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	656	656	656	644	644
Total låneskuld (tkr)	12 548	12 898	12 888	13 238	13 913
Låneskuld (kr/kvm*)	5 395	5 545	5 541	5 691	5 983
Underhållsfond (tkr)	1 402	1 331	1 280	1 278	10 70
Avskrivning (kr/kvm*)	149	149	153	153	153
Räntekostnader (kr/kvm*)	95	104	106	113	132

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet = Då lån förfaller och skrivs om räknas det som kortfristig skuld. Detta gör att likviditeten ser missvisande ut. I den justerade likviditeten tas därför endast amortering som kortfristig skuld.

22

BR 21 SN 22
MB 21 22.1.2

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.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett överskott efter fondavsättning. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 226 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 241 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2022	Målning av fasader, fönster, vindskivor etc.
2024	Byte av stuprör och hängrännor.
2026	Byte av ytterdörrar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 890 991	0	1 330 869	217 436	25 741
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				25 741	-25 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			226 000	-226 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-154 713	154 713	
Årets resultat					266 960
Belopp vid årets utgång	1 890 991		1 402 156	171 890	266 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	243 177
Årets resultat	266 960
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-226 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	154 713
Summa till stämmans förfogande	438 850

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	438 850
-------------------------	----------------

PM

BK CG SN MB D D J.T

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 830 191	1 693 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 126	0
Summa rörelseintäkter		1 903 317	1 693 205

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-673 223	-638 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 146	-229 736
Underhåll enligt plan	Not 6	-154 713	-132 674
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-74 501	-84 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-347 552	-347 552
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-4 180
Summa rörelsekostnader		-1 420 135	-1 436 882

Rörelseresultat

483 183 **256 323**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 139	10 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 362	-241 197
Summa finansiella poster		-216 223	-230 581

Årets resultat

266 960 **25 741**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	264 090	25 741
Reservering till fond för yttre underhåll	-226 000	-184 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	154 713	132 674
Överföring till balanserat resultat	192 803	-25 585

OK

BK m SN
HB D O LIT



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Hjorten i Älmhult

Org nr 716403-8304

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	14 995 103	15 342 655
	<u>14 995 103</u>	<u>15 342 655</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

14 995 603	15 343 155
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0	4 100
---	-------

Avräkningskonto HSB

784 994	421 257
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

8 480	345
-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	49 628	44 989
	<u>843 102</u>	<u>470 691</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	800 000	900 000
	<u>800 000</u>	<u>900 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

1 643 102	1 370 691
------------------	------------------

Summa tillgångar

16 638 705	16 713 846
-------------------	-------------------

OK

BK 44 SN
HB 20 d.T



2019-12-31

14





JHB D.D.T. SN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,2 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 890 911 kr.

OK

BK CG SN
MB D d.T



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 527 872	1 527 872
	Årsavgift el	132 974	162 740
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 732	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 250	2 093
	Övriga primära intäkter och ersättningar	160 363	500
		1 830 191	1 693 205
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	73 126	0
		73 126	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-90 315	-4 401
	El	-157 096	-171 642
	Uppvärmning	-10 351	-10 065
	Vatten	-117 680	-123 419
	Renhållning	-45 801	-45 962
	TV, bredband, iptelefoni	-29 160	-37 536
	Obligatoriska besiktningar	-32 925	0
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-61 174	-58 045
	Försäkringar	-32 970	-27 229
	Fastighetsskatt	-94 500	-159 477
	Övriga driftskostnader	-1 250	-371
		-673 223	-638 147
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 680	-9 320
	Förvaltningskostnader	-80 416	-74 171
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 731	-2 533
	Föreningsverksamhet	-2 092	-7 393
	Kontorsutrustning och -material	-1 410	-1 050
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-802	-1 200
	Konsulter	-55 625	-112 073
	Förbrukningsinventarier	-399	-5 129
	Medlemsavgifter HSB	-12 491	-12 267
	Stämma och styrelse	-2 500	-4 600
		-170 146	-229 736
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-36 800	0
	Underhåll mark och utemiljö	-117 913	-130 299
	Underhåll garage och bilplatser	0	-2 375
		-154 713	-132 674
		0	
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-45 300	-42 150
	Löner för anställda	-11 638	-18 825
	Övriga arvoden	-1 500	-1 500
	Övriga personalkostnader	-1 379	-2 013
	Revisionsarvode	-1 900	-1 900
	Sociala avgifter	-12 784	-18 206
		-74 501	-84 593

24

BRÅ SN
HSB
D.1



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Hjorten i Älmhult

Org nr 716403-8304

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-333 319		-333 319
Markanläggningar	-14 233		-14 233
Summa avskrivningar	-347 552		-347 552

Not 9 Övrig rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0		-4 180
	0		-4 180

OK

BEK
MB
SN
D.T

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 632 115	27 632 115
Ingående anskaffningsvärde mark	888 000	888 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	284 661	0
Årets investering markanläggning	0	284 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 804 776	28 804 776

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 610 108	-4 276 789
Årets avskrivningar byggnader	-333 319	-333 319
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 233	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 233	-14 233
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 971 893	-4 624 341

Nedskrivning byggnader -8 837 780 -8 837 780

Utgående bokfört värde 14 995 103 15 342 655

Bokförda värden byggnader	13 850 908	14 184 227
Bokförda värden mark	888 000	888 000
Bokförda värden markanläggningar	256 195	270 428

Fastighetsbeteckning: Kronhjorten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	11 447 000	5 486 000	16 933 000	16 933 000
		11 447 000	5 486 000	16 933 000	16 933 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	33 002	32 405
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	6 853	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	7 290	7 290
Upplupna ränteintäkter	1 613	338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	870	4 956
	49 628	44 989

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	900 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01	800 000	0
			800 000	900 000

BL G 5/10
HB 0 0 d.T

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 890 991	0	1 330 869	217 436	25 741
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	25 741	-25 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			226 000	-226 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-154 713	154 713	
Årets Resultat					266 960
Belopp vid årets utgång	1 890 991	0	1 402 156	171 890	266 960

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,10%	2022-01-30	5 852 500	350 000
Stadshypotek AB		1,36%	2025-03-01	3 347 789	0
Stadshypotek AB		1,30%	2023-03-01	3 347 788	0
				12 548 077	350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 198 077
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 798 077
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	25 156 000	25 156 000
varav i eget förvar	-7 368 000	-7 368 000
Summa ställda säkerheter	17 788 000	17 788 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 042	43 079
Slutskatteskuld föregående år	13	0
	10 055	43 079

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 102	0
Arbetsgivaravgifter	375	0
	1 477	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	40 700	40 700
Upplupna sociala avgifter	11 357	11 357
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 702	27 512
Upplupna räntekostnader	27 905	30 333
Upplupen revision	9 500	9 320
Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 876	166 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 990	13 603
	264 030	298 902

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Älmhult 22/3 2021

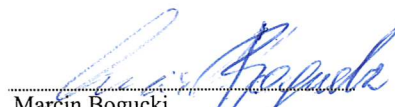

 Barbro Karlsson

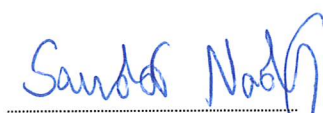

 Dean Sparreth Nielsen


 Iréne Samuelsson

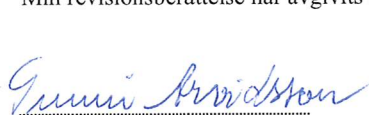

 Kurt Olausson

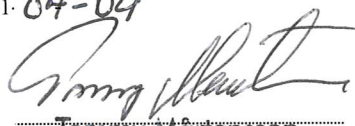

 Lars Thörn


 Marcin Bogucki


 Sandor Nadj

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09


 Gunnar Brändström


 Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Älmhult, org.nr. 716403-8304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten i Älmhult för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjorten i Älmhult för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Älmhult den 9/4 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunni Arvidsson

Av föreningen vald revisor