



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Karl i Jkpg

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

HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping

Org. nr. 726000-3681

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om 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. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1963 på fastigheten Karl 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Gröna Gatan 10, 12, 14, 16, 18 och Kristinedalsgatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	43	st	1	rok	1 905,5	m ²
		73	st	2	rok	4 382,0	m ²
		34	st	3	rok	2 441,5	m ²
		6	st	4	rok	570,0	m ²
		156	st			9 299,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			239,0	m ²
		127	st			3 065,0	m ²
		50	st				
		178	st			3 304,0	m ²
Garage	Hyresrätt *)						
P-platser	Hyresrätt						
Totalt		334	st			12 603,0	m ²

*) Vi renoveringen av centralgaraget har antalet platser minskat till 127 (tidigare 128 platser).

ed



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fasad-, fönster- och balkongrenovering (2016-2018)
- Installation av nya lägenhetsdörrar(2018)
- Passagesystem med taggar och digitala anslagstavlor (2015-2016)
- Ombyggnad av "Torggården" till lokal "Citykattens" (2015-2016)
- Byte av maskiner i tvättstugorna samt nya ytskikt (2014)
- Återvinning & markentreprenad (2014)
- Ombyggnad vvc-system (2012)
- Installation närvarostyrd belysning (2010)
- Stamrenovering – inplastningsmetoden (2009)
- Ventilationsarbeten (2006-2007)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investering

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Diverse målningsarbeten
- Renovering av tvättstuga Gröna gatan 10-16
- Påbörjat renovering av stora garaget och nedfart till garage

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2020.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Färdigställande renovering av underjordiskt garage
- Förändring av rabatter på innergård utmed långhuset

Större framtida underhåll därefter:

- Stambyte

Aktiviteter

Inga medlemsmöten har hållits p g av rådande pandemi.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2020-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 1,0 % fr o m 2021-01-01. Årsavgifter inkl. förbrukningsavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 645,04 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Dessutom infördes fr o m 2020-05-01 en informationsöverföringsavgift (broadband, telefon, TV) för varje lägenhet med 199 kr/månad.

ca

Medlemsinformation

HSB Kod

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma år 2015 antagit HSB-koden. Styrelsen arbetar efter koden från och med verksamhetsåret 2016. Några avvikelser från koden har ej skett under året.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal/städavtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Com Hem
- Fiberavtal, Telenor
- Hisserviceavtal, Nordisk Hiss
- El- och fjärrvärmeavtal, Jönköpings Energi
- Ventilation/kyla, Caverion

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 51 medlemmar, varav 2 närvarande och 49 via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 200 (196) medlemmar varav 151 (151) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roger Nilsson	ordförande
Daniel Junvik	sekreterare
Göran Ferdinand	ledamot
Patrick Dahlqvist	ledamot
Katarina Hakelid	ledamot
Mikael Olson	ledamot
Cecilia Petraeus	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Roger Nilsson och ledamöterna Göran Ferdinand, Patrick Dahlqvist och Katarina Hakelid.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Nilsson, Daniel Junvik, Katarina Hakelid och Ann-Charlotte Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Ann-Charlotte Nilsson.

Revisor har varit Josefine Olsson med Christina Hellström som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Roger Nilsson.

Valberedning har varit Sanna Lund (sammankallande) och Sven Dahlstrand.

cl

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 164	6 996	6 945	6 848	6 753
Res. efter finansiella poster, tkr	631	660	1 886	3 157	2 661
Soliditet, %	39 %	38 %	38 %	35 %	58 %
Balansomslutning, tkr	50 681	49 873	48 462	46 932	23 385
Eget kapital, tkr	19 799	19 169	18 509	16 623	13 466
Taxeringsvärde, tkr	150 105	150 105	108 623	108 623	108 623
- varav byggnad, tkr	87 531	87 531	74 164	74 164	74 164
Underhållsfond tkr	11 509	11 504	11 247	8 517	7 352
Årsavgiftsnivå för bostäder inkl förbrukningsavgifter, kr/m ²	640	632	632	624	616
Bankskuld kr/m ²	2 927	2 927	2 523	2 549	0
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	18 %	18 %	22 %	22 %	0 %
Räntekostnader kr/m ²	37	39	39	19	1

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 145	0	11 504 000	6 309 570	660 025
Result.disp enl stämmobeslut-19				660 025	-660 025
				6 969 595	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			1 175 658	-1 175 658	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-1 170 658	1 170 658	
Årets resultat					630 513
Belopp vid årets slut	695 145	0	11 509 000	6 964 595	630 513

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 969 595
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 175 658
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 170 658
Årets resultat	630 513
Till stämmans förfogande	7 595 108

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till undershållsfond	325 000
Balanserat resultat	7 270 108
	7 595 108

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 834 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ce

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 164 166	6 996 130
Summa rörelsens intäkter		7 164 166	6 996 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 520 686	-3 320 742
Periodiskt underhåll		-1 170 658	-1 190 954
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 920	-65 568
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-199 904	-168 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 249 595	-1 242 453
Summa rörelsens kostnader		-6 207 763	-5 988 150
Rörelseresultat		956 403	1 007 980
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 866	17 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 756	-365 918
Summa finansiella poster		-325 890	-347 955
Årets resultat		630 513	660 025
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		630 513	660 025
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 175 658	-1 447 954
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		1 170 658	1 190 954
Resultat efter fondförändring		625 513	403 025

2

**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6, 14	37 452 490	38 621 765
	1 042 000	1 042 000

Mark

Not 7	1 194 748	1 262 063
-------	-----------	-----------

Markanläggningar

Not 8	52 020	0
-------	--------	---

Inventarier, verktyg och installationer

Not 9	3 581 213	0
-------	-----------	---

Pågående nyanläggningar och förskott

	43 322 471	40 925 828
--	------------	------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	1 500	1 500
	1 500	1 500

Summa anläggningstillgångar

	43 323 971	40 927 328
--	------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	8 057	4 859
--	-------	-------

Avräkningskonto HSB Göta

	1 938 832	3 776 982
--	-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 11	280 606	31 981
--------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	341 144	356 634
--------	---------	---------

	2 568 639	4 170 456
--	-----------	-----------

Kassa och bank

Bankkonton

Not 13	4 788 438	4 775 444
	4 788 438	4 775 444

Summa omsättningstillgångar

	7 357 077	8 945 900
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	50 681 048	49 873 228
--	------------	------------

ca

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	695 145	695 145
Fond för yttre underhåll	11 509 000	11 504 000
	<u>12 204 145</u>	<u>12 199 145</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 964 595	6 309 570
Årets resultat	630 513	660 025
	<u>7 595 108</u>	<u>6 969 595</u>

Summa eget kapital

19 799 253 19 168 740

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 980 000	27 220 000
		<u>26 980 000</u>	<u>27 220 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	240 000	240 000
Leverantörsskulder		2 009 404	1 812 302
Skatteskulder		48 172	31 155
Fond för inre underhåll		437 235	476 713
Övriga skulder	Not 15	48 794	60 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 118 190	863 458
		<u>3 901 795</u>	<u>3 484 488</u>

Summa skulder

30 881 795 30 704 488

Summa eget kapital och skulder

50 681 048 **49 873 228**

cl

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,4
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

ca

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 036 648	4 962 312
	Hyror lokaler	310 840	306 560
	Hyror garage och p-platser	625 630	622 272
	Förbrukningsavgifter	911 252	911 252
	Övriga intäkter	394 366	193 734
	Bruttoomsättning	7 278 736	6 996 130
	Hysesfritt i centralgarage under renoveringstid	-114 570	0
		7 164 166	6 996 130
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	749 014	732 303
	Reparationer	420 373	357 697
	El	261 276	267 807
	Uppvärmning	620 463	754 511
	Vatten	275 940	273 533
	Sophämtning	239 567	215 158
	Kabel-TV, internet	323 647	56 552
	Övriga avgifter	121 615	97 856
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	273 974	265 862
	Förvaltningsarvoden	153 051	148 446
	Övriga driftskostnader	81 766	151 017
		3 520 686	3 320 742
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 620	13 268
	Medlemsavgifter	52 300	52 300
		66 920	65 568
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	89 500	82 350
	Vicevårdsarvode	53 500	46 050
	Revisorsarvode	8 001	4 650
	Valberedning	6 975	0
	Sociala kostnader	41 928	35 383
		199 904	168 433
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 169 275	1 175 138
	Inventarier	13 005	0
	Markanläggningar	67 315	67 315
		1 249 595	1 242 453

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	48 856 494	48 856 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 856 494	48 856 494
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 234 729	-9 059 591
Årets avskrivningar	-1 169 275	-1 175 138
Utgående avskrivningar	-11 404 004	-10 234 729
Utgående bokfört värde	37 452 490	38 621 765
Taxeringsvärde för Karl 8 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	4 531 000	4 531 000
	87 531 000	87 531 000
Mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Mark - lokaler	574 000	574 000
	62 574 000	62 574 000
Taxeringsvärde totalt	150 105 000	150 105 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 287	338 173
Årets investeringar	0	1 008 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346 287	1 346 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 224	-16 909
Årets avskrivningar	-67 315	-67 315
Utgående avskrivningar	-151 539	-84 224
Bokfört värde	1 194 748	1 262 063
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Årets investeringar	65 025	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 025	0
Årets avskrivningar	-13 005	0
Utgående avskrivningar	-13 005	0
Bokfört värde	52 020	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	3 581 213	0
Utgående anskaffningsvärde	3 581 213	0
Pågående nyanläggning avser renovering av centralgarage. Beräknad kvarstående utgift ca 1,6 milj kr. Arbetet beräknas varav färdigt i början av år 2021.		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
1 andel i FONUS ek.för.	1 000	1 000
	1 500	1 500

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11	Övriga fordringar				
	Skattekonto	27 741	27 762		
	Momsfordran	252 865	0		
	Kontokredit SEB	0	4 219		
		280 606	31 981		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	336 887	351 519		
	Upplupna intäkter	4 257	5 115		
		341 144	356 634		
Not 13	Bankkonton				
	Swedbank	443 985	443 985		
	SBAB	4 344 453	4 331 459		
		4 788 438	4 775 444		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amort./konv.		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
SE-Banken Bolån	40452478	0,81%	2023-09-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	41052228	1,06%	2025-09-28	8 000 000	0
SE-Banken Bolån	41052252	1,76%	2022-09-28	7 220 000	240 000
SE-Banken Bolån	43700707	0,87%	2024-10-28	4 000 000	0
				27 220 000	240 000
					26 980 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
					26 020 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				
				240 000	240 000
	Kortfristig del av långfristig skuld				
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Uttagna pantbrev i fastighet			30 000 000	30 000 000
	Varav obelånade			0	0
Not 15	Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			21 555	20 085
	Arbetsgivaravgifter			18 990	17 660
	Mervärdesskatt			0	23 115
	Kontokredit SEB			8 249	0
				48 794	60 860
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			8 883	10 214
	Övriga upplupna kostnader			464 298	170 046
	Förutbetalda hyror och avgifter			645 009	683 198
				1 118 190	863 458

Övriga noter

- Not 17 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**
Föreningen planerar att slutföra renoveringen av det stora garaget i början av år 2021.

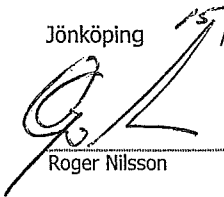
cl

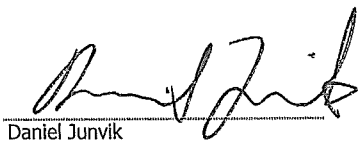
Noter

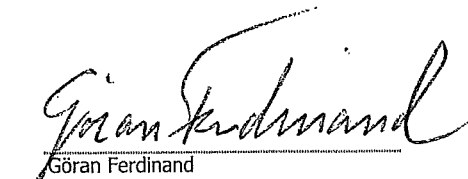
2020-12-31

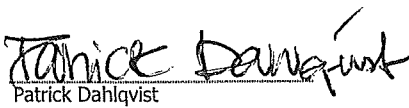
2019-12-31

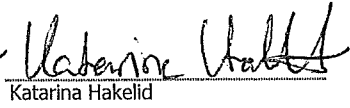
Jönköping 15/3 2021

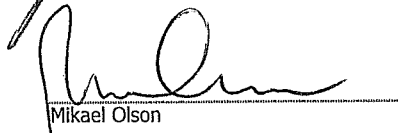

Roger Nilsson


Daniel Junvik


Göran Ferdinand

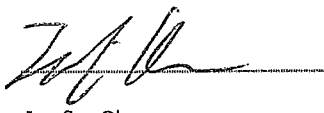

Patrick Dahlqvist


Katarina Hakelid


Mikael Olson


Cecilia Petraeus

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 22 avgivits beträffande denna årsredovisning


Josefine Olsson
Av föreningen vald revisör


Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Karl i Jönköping, org.nr. 726000-3681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karl i Jönköping för år 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

cd

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 Karl i Jönköping för år 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 revisionssed 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 tryggt 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:

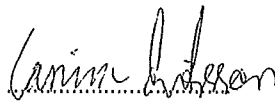
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Jönköping den 22/4 2021


Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Josefine Olsson

Av föreningen vald revisor