



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF ASPEN



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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings- tillgångar 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 omförföring 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts- avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 2019

HSB Bostadsrättsförening Aspen i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1954-1956 på fastigheten Aspen 2 i Karlshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Hunnemaravägen 14-28.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 januari 2020.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 45 av totalt 56 deltagare och 5 st inlämnade fullmakter. På stämman togs det första beslutet att anta nya stadgar.

Extrastämma hölls den 3 juli 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 20. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar. *KL*



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Sven Andersson, ordförande
Martin Olsson, vice ordförande
Marie-Louise Dahlbeck, sekreterare
Mikael Martinsson
Jonas Lindgren
Nicholas Månsson
Hanna Wåhlin
Jenny Rydström, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Jörgen Andersson, föreningens fastighetsskötare

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

Ordinarie ledamöter: Sven Andersson, ordförande
Hanna Wåhlin, vice ordförande
Marie-Louise Dahlbeck, sekreterare
Mikael Martinsson
Jonas Lindgren
Mattias Olsson
Sara Holmgren
Eva Olsson Bengtsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Jörgen Andersson, föreningens fastighetsskötare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Marie-Louise Dahlbeck, Mikael Martinsson, Jonas Lindgren och Mattias Olsson samt suppleanten Jörgen Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Sven Andersson, Hanna Wåhlin, Marie-Louise Dahlbeck och Mari Ingemansson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit hela styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Carlsson med Kajtaz Muslija som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Föreningen var representerad På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Marie-Louise Dahlbeck.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Andersson (ordförande) och Eva Mårtensson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Tekniska förvaltningen har ombesörjts av fastighetsskötare Jörgen Andersson och styrelsen. //



Under året har Sven Andersson varit kontaktperson/vicevärd med Hanna Wåhlin som handläggare av överlåtelse/andrahandsuthyrningar och Marie-Louise Dahlbeck fakturaattestering.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det fem bostadshus med totalt åtta trapphus. Fastighetens areal är 10 359 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	21	
2 rum	73	
3 rum	15	
4 rum	<u>1</u>	
Bostäder med bostadsrätt	110	6 122 kvm
Förråd	7	61 kvm
Garage	10	182 kvm
P-platser	24	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor på Hunnemaravägen 16 för medlemmarna på Hunnemaravägen 16-22 och två på Hunnemaravägen 26 för medlemmarna på Hunnemaravägen 24-28.

Att städa tvättstugorna är medlemmarnas ansvar och ska utföras efter varje tvättpass. Tvättstugorna är endast avsedda för hushållstvätt, inte för arbetskläder (kvarglömda skruv/spik och verktyg förstör trummorna i tvättmaskinerna).

Försäkringar

Fastigheten har under 2019 varit försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Byte av stamledningar för vatten och avlopp, förutom avloppen i lägenheterna i marknivå samt köksavloppen
1995-96	Samtliga fönster renoverades enl. byggbranschens A13 metod Balkongnos på samtliga balkonger omgjutna samt nya fronter
1995	Renovering av elinstallationer i lägenheterna påbörjades och utföres efter hand
2001	Renovering av tvättstugor Hunnemaravägen 16
2002	Renovering av tvättstugor Hunnemaravägen 26 Installation av frånluft från torkutrustning
2003	Byte av takpannor inkl. plåtarbeten, hänggrännor och taksäkerhetsutrustning på Hunnemaravägen 28 Målning fönster Hunnemaravägen 24-28
2004	Målning fönster Hunnemaravägen 14-22 Byte av samtliga termostater på elementen
2005	Byte av takpannor inkl. papp, läckt, plåtarbeten, hänggrännor och montering av taksäkerhetsutrustning på Hunnemaravägen 24 och 26
2006	Byte av avstängningsventiler till radiatorsystemet på Hunnemaravägen 20-22 Byte av 4 st tvättmaskiner i de stora tvättstugorna Renovering av en köksavloppsstam med invändig plastning Målning av entrédörrar och källardörrar



2007	Byte av avstängningsventiler till radiatorsystemet på Hunnemaravägen 26-28 Nytt stamnät TV-anläggning
2008	Renovering av köksavloppen med invändig plastning enligt Proline-metoden
2009	Byte av lägenhetsdörrar, nytt låssystem och nyinstallation av porttelefoner
2009	Energibesiktning PCB inventering
2011	Stängning av sopnedkasten Moloker
2012	Målning fönster Hunnemaravägen 24-28 Ombyggnad VVC
2013	Målning fönster Hunnemaravägen 14-22 Byte entrépartier Hunnemaravägen 24-28
2014	Byte av belysning i allmänna utrymmen Hunnemaravägen 24-28 Byte av samtliga ventilationsventiler Byte av inkommande vattenservice Hunnemaravägen 14
2015	Byte till typgodkända branddörrar mellan källare och trapphus
2016	Byte av källardörrar Hunnemaravägen 18 och 20, utvändig målning av dörrar, garageportar, räcken mm
2017	Entréerna Hunnemaravägen 14-22 har återställts samt källarmålning påbörjad
2018	Entrépartier Hunnemaravägen 14–22 har bytts ut. Belysningen på gården har bytts till LED armaturer med gemensam styrning.
2019	Omläggning av dagvattenledningarna Hunnemaravägen 14–22, trädgården mot Hunnemaravägen iordningställdes och två nya väderskydd för cyklar installerades. Byte av takpannor inkl. papp, läckt, plåtarbeten, hänggrännor och montering av taksäkerhetsutrustning på Hunnemaravägen 14–16 och 20–22.

Miljöfrämjande åtgärder

Bostadsrättsföreningens medlemmar är skyldiga att källsortera förpackningar, returpapper, glas, plast samt metall enl. stämmobeslut 1999. From 2016 finns det också en behållare för ljuskällor i sorteringshuset. 2011 installerades behållarna för hushållssoporna som ska sorteras i en brännbar och en komposterbar fraktion.

TV och bredband

Föreningen har avtal med bredbandsbolaget för leverans av TV och bredband.

Övrigt

Föreningen har ingen egen hemsida, men på Mitt HSB hittar ni de viktigaste och mest användbara dokument som rör föreningen och ert medlemskap i HSB Brf Aspen.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	936,4	994,2	1 007,0	1 029,9	985,0
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 025,8	1 049,8	1 050,2	1 070,0	1 071,7
Värmekostnad kr/kvm	116,5	121,87	121,62	128,38	114,89
Bostadsytan är 6 122 kvm					
El i kWh	63 387	59 703	66 074	65 426	66 472
Vatten i kbm	6 924	6 812	6 817	7 478	7 477
Kubikmeter per bostadsrätt	63	62	62	68	68



- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Periodiskt underhåll under 2019:

- Bytet av dagvattenledningarna runt Hunnemaravägen 14–22 avslutades.
- Trädgården mot Hunnemaravägen iordningställdes.
- Två nya väderskydd för cyklar installerades.
- Taken på Hunnemaravägen 14–22 byttes under hösten och där efter påbörjades bytet av balkongerna.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Föreningens 30-åriga underhållsplan har uppdaterats, avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll till ex. takbyten, hissbyten, etc. då K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte den 1 januari 2019. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften den 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 620,03 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 110 bostadsrätter har under året 17 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 121 (123). 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. *kl*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 884	3 881	3 873	3 880	3 870
Resultat efter finansiella poster	818	353	594	756	750
Balansomslutning (tkr)	27 848	10 834	10 638	10 328	9 671
Eget kapital (tkr)	9 615	8 798	8 444	7 850	7 095
Soliditet (%)	34,5	81	79	76	73
Taxeringsvärde (tkr)	46 605	36 171	36 171	36 171	33 556
-varav byggnad (tkr)	35 125	27 113	27 113	27 113	25 113
Likviditet (%)	326	445	439	362	312
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	620	620	620	620	620
Total låneskuld (tkr)	15 580	805	955	1 105	1 255
Låneskuld (kr/kvm*)	2 545	132	156	181	205
Underhållsfond (tkr)	6 728	6 170	6 116	5 826	5 426
Avskrivning (kr/kvm*)	24	44	44	44	44
Räntekostnader (kr/kvm*)	7	2	2	2	4
Räntekänslighet (%)	4,1	0,2	0,3	0,3	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100.*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.*Räntekänslighet* = 1%-enhets ränteändring på föreningen låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 700 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 142 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020–2024	Fortsatt byte av elinstallationerna i fastigheterna och lägenheterna. Balkongbyte. Renovering av uteplatserna på marklägenheterna Hv16-22 och renovering av resten av trädgården och dagvattenledningarna. Se över injustering av värmesystemets flöden och installera magnetitfälla. Genomföra brand- och utrymningsförebyggande åtgärder. Styrelsen har beslutat att börja planera för hissbyte Hunnemaravägen 28. Styrelsen kommer att undersöka möjligheterna att ansluta föreningen till det öppna fibernätet i Karlshamn. Trapphusmålning.

Föreningens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och investeringar så fastigheten hålls i gott skick. 



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 500	0	6 169 554	2 142 417	353 291
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	353 291	- 353 291
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-141 802	141 802	
Årets resultat					817 689
Belopp vid årets utgång	132 500	0	6 727 752	1 937 510	817 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	2 495 707,83
Årets resultat	817 688,85
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-700 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	141 802,00
Summa till stämmans förfogande	2 755 198,68

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 755 198,68
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 884 429	3 880 961
Summa rörelseintäkter		3 884 429	3 880 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 608 465	-1 550 933
Övriga externa kostnader	Not 4	-329 918	-306 730
Underhåll enligt plan	Not 5	-141 802	-646 940
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-822 332	-771 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 028	-268 160
Summa rörelsekostnader		-3 046 545	-3 544 465
Rörelseresultat		837 884	336 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 329	28 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 884	-12 194
Övriga finansiella poster	Not 8	-640	0
Summa finansiella poster		-20 195	16 795
Årets resultat		817 689	353 291

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	817 689	353 291
Reservering till fond för yttre underhåll	-700 000	-700 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	141 802	646 940
Överföring till balanserat resultat	259 491	300 231

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	4 127 762	4 261 607
Pågående nyanläggningar	Not 10	13 618 107	416 541
Inventarier och installationer	Not 11	0	10 183
Summa materiella anläggningstillgångar		17 745 869	4 688 331

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 746 369	4 688 831
-------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		0	36 155
Kundfordringar		0	3 565
Avräkningskonto HSB		10 034 005	2 027 317
Aktuell skattefordran	Not 13	0	4 470
Övriga kortfristiga fordringar		12 210	-3 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	55 741	76 516
Summa kortfristiga fordringar		10 101 957	2 144 686

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Summa omsättningstillgångar

10 101 957	6 144 686
-------------------	------------------

Summa tillgångar

27 848 326	10 833 517
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 250	132 250
Fond för yttre underhåll	6 727 752	6 169 554
Summa bundet eget kapital	6 860 002	6 301 804

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 937 510	2 142 417
Årets resultat	817 689	353 291
Summa fritt eget kapital	2 755 199	2 495 708

Summa eget kapital

Not 16	9 615 201	8 797 512
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 130 240	655 240
Summa långfristiga skulder		15 130 240	655 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		450 000	150 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	326 756	333 582
Leverantörsskulder		1 545 216	163 862
Aktuell skatteskuld	Not 19	26 190	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	170 351	147 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	584 372	585 762
Summa kortfristiga skulder		3 102 885	1 380 765

Summa skulder

18 233 125	2 036 005
-------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

27 848 326	10 833 517
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 0,79% 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 BFNAR 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 hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 795 492	3 795 492
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-511	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 997	43 330
	Hysesintäkt övrigt	8 412	9 336
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 836	1 321
	Övriga intäkter i verksamheten	970	1 195
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 131	22 743
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 102	7 544
		3 884 429	3 880 961

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-62 497	-115 299
	El	-141 699	-112 088
	Uppvärmning	-713 317	-746 087
	Vatten	-242 214	-187 473
	Renhållning	-97 343	-88 261
	Bevakningskostnader	-7 560	-7 275
	TV, bredband, iptelefoni	-105 461	-101 442
	Obligatoriska besiktningar	-1 875	0
	Serviceavtal	-2 940	-2 940
	Hissar serviceavtal & besiktning	-9 343	-6 949
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-28 732	-25 250
	Försäkringar	-38 091	-25 667
	Fastighetsskatt	-141 250	-109 710
	Övriga driftskostnader	-16 143	-22 492
		-1 608 465	-1 550 933

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 070	-9 775
	Förvaltningskostnader	-226 793	-219 078
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 215	-23 400
	Kontorsutrustning och -material	0	-441
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 128	-4 792
	Konsulter	0	-3 470
	Medlemsavgifter HSB	-39 759	-39 759
	Stämma och styrelse	-9 560	-6 015
	Kundförluster m m	-9 393	0
		-329 918	-306 730

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	-35 364	0
Underhåll tvättstuga	-81 544	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-221 331
Underhåll installationer	0	-151 923
Underhåll huskropp utvändigt	0	-273 686
Underhåll mark och utemiljö	-24 894	0
	-141 802	-646 940

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-53 000	-44 698
Löner för anställda	-408 330	-383 155
Vicevärdsarvode	-31 289	-30 000
Övriga arvoden	-5 400	-2 200
Övriga personalkostnader	-12 694	-7 848
Revisionsarvode	0	-2 227
Sociala avgifter	-172 381	-172 133
Uttagsskatt	-139 107	-129 442
Utbildning	-132	0
	-822 332	-771 702

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-94 878	-94 878
Markanläggningar	-38 967	-38 967
Inventarier	-10 183	-134 315
	-144 028	-268 160

Not 8 Övriga finansiella poster

Bankavgifter (Nordea)	-640	0
	-640	0

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 989 908

11 989 908

Ingående anskaffningsvärde mark

186 600

186 600

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

779 337

779 337

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 955 845

12 955 845

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 382 502

-8 287 624

Årets avskrivningar byggnader

-94 878

-94 878

Ingående avskrivningar markanläggningar

-311 736

-272 769

Årets avskrivningar markanläggningar

-38 967

-38 967

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 828 083

-8 694 238

Utgående bokfört värde

4 127 762

4 261 607

Bokförda värden byggnader

3 512 528

3 607 406

Bokförda värden mark

186 600

186 600

Bokförda värden markanläggningar

428 634

467 601

Fastighetsbeteckning: Aspen 2

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1955

35 000 000

11 400 000

46 400 000

36 000 000

Lokaler

1955

125 000

80 000

205 000

171 000

35 125 000

11 480 000

46 605 000

36 171 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar

416 541

0

Årets Investering

13 201 566

416 541

Omklassificering till Byggnader & Mark

0

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

13 618 107

416 541

Pågående nyanläggningar avser balkonger och planeras vara klart i april 2020 till en total kostnad av ca 14 000 000 kr.

Nyttjande perioden är beräknad till 40 år.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden

1 126 475

1 126 475

Utgående anskaffningsvärden

1 126 475

1 126 475

Ingående avskrivningar

-1 116 292

-981 977

Årets avskrivningar

-10 183

-134 315

Utgående avskrivningar

-1 126 475

-1 116 292

Utgående bokfört värde

0

10 183

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	4 470
	<u>0</u>	<u>4 470</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	23 271	22 548
Förutbetald kabel-TV och bredband	26 783	26 360
Upplupna ränteintäkter	0	12 484
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 687	15 124
	<u>55 741</u>	<u>76 516</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 12 mån	0	4 000 000
	<u>0</u>	<u>4 000 000</u>

Not 16 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 250	0	6 169 554	2 142 417	353 291
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	353 291	-353 291
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			700 000	-700 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-141 802	141 802	
Årets Resultat					817 689
Belopp vid årets utgång	132 250	0	6 727 752	1 937 510	817 689

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2024-08-21	0,90%	2024-08-21	14 925 000	300 000
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,37%	2021-06-01	655 240	150 000
				<u>15 580 240</u>	<u>450 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 130 240
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 330 240
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 806 000	7 876 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>15 806 000</u>	<u>7 876 000</u>

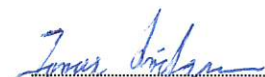
Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	333 582	345 097
Uttag	-6 826	-11 515
	<u>326 756</u>	<u>333 582</u>
Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	26 190	0
	<u>26 190</u>	<u>0</u>
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Uttagsskatt	139 107	129 442
Personalens källskatt	13 091	8 094
Arbetsgivaravgifter	15 361	10 023
Övriga kortfristiga skulder	2 792	0
	<u>170 351</u>	<u>147 559</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	0	3 543
Upplupen semesterskuld	47 257	43 453
Upplupna sociala avgifter	18 672	18 501
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	197 934	154 333
Upplupna räntekostnader	723	889
Upplupen revision	10 070	9 775
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 400	162 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 316	192 348
	<u>584 372</u>	<u>585 762</u>

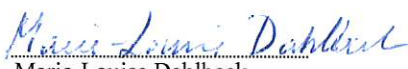
Karlshamn

9/6 2020


Sven Andersson


Hanna Wählin

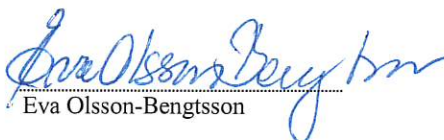

Jonas Lindgren


Marie-Louise Dahlbeck

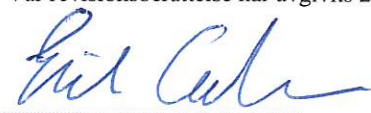

Mattias Olsson


Mikael Martinsson

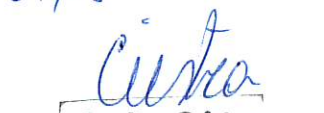

Sara Holmgren


Eva Olsson-Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06/15


Erik Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Aspen i Karlshamn, org.nr. 736200-0882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen i Karlshamn för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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 Aspen i Karlshamn för räkenskapsåret 2019 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 räkenskaper. 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.

Karlshamn den 15/10 2020


Afrodită Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Erik Carlsson

Av föreningen vald revisor