



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Eken i Karlshamn

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 föreningsstämmans 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 Eken i Karlshamn

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 Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1958 på fastigheten Kristianstad 17 i Karlshamn som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Kungsgatan 16 A-B och 18.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Jörgen Risberg, ordförande
 Lena Johansson, vice ordförande
 Bodil Olsson, sekreterare
 Katarina Edvardsson
 Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Jonas Thedsén
 Thom Svensson

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

Ordinarie ledamöter: Jörgen Risberg, ordförande
 Lena Johansson, vice ordförande
 Bodil Olsson, sekreterare
 Katarina Edvardsson
 Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost, avgick 2020-06-30
 Tim Fagberg, utsedd av HSB Sydost, 2020-07-01

Suppleant: Thom Svensson 



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lena Johansson och Katarina Edvardsson samt suppleanten Thom Svensson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Jörgen Risberg, Bodil Olsson, Katarina Edvardsson och Lisa Österbladh, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Bodin med Börje Jönsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Lena Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Jörgen Risberg och Katarina Edvardsson varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 1 287 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	
2 rum	6	
3 rum	<u>12</u>	
Bostäder med bostadsrätt	24	1 486,5 kvm
Lokal hyresrätt	1	138 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga gemensamt.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Blekinge. *AL*

**Uppvärmning och ventilation**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. 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>
1995	Reparationer av fogar över fönster i fasader Yttre fönsterträ kläddes in med aluminium. Delvis byte av fönster Helrenovering av tvättstugan
1998	Vatten- och avloppsstammar byttes samt renovering av badrummen
2002	Omfogning av tegelfogar och fasader samt lagning av nosar på balkonger
2003	Byten av lägenhets- och källardörrar Byte av låssystem samt installation av nya postboxar m.m.
2006	Målning av plåtdetaljer på tak samt lagning av takskivor
2008-09	Byte av fönster, balkongpartier samt målning och plåtarbeten
2010	Ny tvättmaskin
2012	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2015	Renovering av samtliga balkonger
2017	Målning av trapphus, källare och ytterdörrar
2017	Ny tvättmaskin och torktumlare samt ny fläkt i torkrum
2018	Takbyte
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Energideklaration
2020	Ny fjärrvärmeanläggning.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av matavfall.
Nytt tak 2018. Ny belysning i trapphus 2019.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/eken

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	222,0	202,5	215,0	215,0	224,0
Värmekostnad kr/kvm	97,4	96,4	103,4	101,5	106,18
Bostadsytan är 1 624,5 kvm					
El i MWh	13,3	13,2	14,7	16,0	16,9
Vatten i kbm	2 115	2 316	2 122	2 158	2 240
Kubikmeter per bostadsrätt	88,1	96,5	88	90	93



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Byte av Fjärrvärmeanläggning

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 har utförts den 25 augusti av Jörgen Risberg, Bodil Olsson, Katarina Edvardsson samt Tomas Karlsson som medverkade per telefon.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrade under 2020. Styrelsen har beslutat att oförändrade årsavgiften per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 524 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 bostadsrätter har under året 2 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (27). 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)	876	873	851	833	811
Resultat efter finansiella poster	83	-19	165	-112	-11
Balansomslutning (tkr)	5 060	4 585	4 816	3 006	3 202
Eget kapital (tkr)	907	825	843	678	790
Soliditet (%)	18	18	18	23	25
Taxeringsvärde (tkr)	13 739	13 739	12 106	12 106	12 106
-varav byggnad (tkr)	10 182	10 182	8 766	8 766	8 766
Likviditet (%)	24	80	42	186	221
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	524	524	509	499	484
Hyrer lokaler 31/12 (kr/kvm)	639	639	639	627	609
Total låneskuld (tkr)	3 952	3 540	3 605	2 162	2 220
Låneskuld (kr/kvm*)	2 659	2 381	2 425	1 330	1 493
Underhållsfond (tkr)	197	143	87	40	207
Avskrivning (kr/kvm*)	78	63	39	36	36
Räntekostnader (kr/kvm*)	33	34	30	37	43
Räntekänslighet (%)	5,1	4,5	4,8	2,9	3,1

*Bostadsrättsyta



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Karlshamn
Org nr 736200-0924

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 890	0	142 661	627 667	-18 533
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-18 533	18 533
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			54 000	-54 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					82 620
Belopp vid årets utgång	72 890	0	196 661	555 134	82 620

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 44 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 56 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2024	Underhåll entrédörr intervall 7 år
2025	Markarbeten.
2026	Mangelbyte
2030	Byte allmän el fastigheten



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Eken i Karlshamn
Org nr 736200-0924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	609 134,30
Årets resultat	82 620,12
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-54 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	637 754,42

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	637 754,42 <i>K</i>
-------------------------	----------------------------

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

875 558

872 650

Summa rörelseintäkter**875 558****872 650****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-456 331

-546 171

Övriga externa kostnader

Not 4

-110 903

-106 196

Personalkostnader och arvoden

Not 5

-59 374

-55 330

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-116 594

-93 078

Övriga rörelsekostnader

Not 7

0

-39 463

Summa rörelsekostnader**-743 202****-840 238****Rörelseresultat****132 356****32 412****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-49 736

-50 945

Summa finansiella poster**-49 736****-50 945****Årets resultat****82 620****-18 533****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

82 620

-18 533

Reservering till fond för yttre underhåll

-54 000

-56 000

Överföring till balanserat resultat**28 620****-74 533**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	4 521 342	3 932 467
	<u>4 521 342</u>	<u>3 932 467</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

500	500
<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 521 842</u>	<u>3 932 967</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 8 229

Avräkningskonto HSB

519 169 627 507

Övriga kortfristiga fordringar

3 573 714

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	14 873	15 316
	<u>537 615</u>	<u>651 766</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa

600 600

Summa kassa och bank

600 600

Summa omsättningstillgångar

538 215 652 366

Summa tillgångar

5 060 057 4 585 333 *fl*

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	72 890	72 890
Fond för yttre underhåll	196 661	142 661
Summa bundet eget kapital	269 551	215 551

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	555 134	627 667
Årets resultat	82 620	-18 533
Summa fritt eget kapital	637 754	609 134

Summa eget kapital

907 305 **824 685**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 912 500	2 950 000
Summa långfristiga skulder		1 912 500	2 950 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 039 940	589 840
Medlemmarnas inre fond	Not 11	4 387	18 192
Leverantörsskulder		58 166	66 747
Aktuell skatteskuld	Not 12	2 899	1 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 483	1 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	132 377	133 104
Summa kortfristiga skulder		2 240 252	810 648

Summa skulder

4 152 752 **3 760 648**

Summa eget kapital och skulder

5 060 057 **4 585 333**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,74 % 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	779 484	779 484
	Hysesintäkt lokaler	88 248	88 248
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 624	3 711
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	7
		875 558	872 650
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-30 550	-70 169
	El	-22 311	-22 337
	Uppvärmning	-158 254	-156 522
	Vatten	-69 286	-71 268
	Renhållning	-27 317	-24 739
	TV, bredband, iptelefoni	-8 324	-8 204
	Obligatoriska besiktningar	0	-43 000
	Serviceavtal	-11 568	-10 604
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-76 376	-77 164
	Försäkringar	-10 418	-12 224
	Fastighetsskatt	-40 266	-39 842
	Övriga driftskostnader	-1 662	-10 098
		-456 331	-546 171
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 750	-9 410
	Förvaltningskostnader	-77 005	-75 804
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 472	-3 711
	Föreningsverksamhet	-505	-1 255
	Kontorsutrustning och -material	0	-524
	Förbrukningsinventarier	-598	0
	Medlemsavgifter HSB	-12 813	-12 583
	Stämma och styrelse	-1 760	-2 909
		-110 903	-106 196
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-20 700	-19 700
	Vicevärdsarvode	-21 997	-19 999
	Övriga personalkostnader	-1 800	-1 800
	Revisionsarvode	-990	-990
	Sociala avgifter	-13 887	-12 841
		-59 374	-55 330
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-116 594	-93 078
	Summa avskrivningar	-116 594	-93 078
Not 7	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (takbyte)	0	-39 463
		0	-39 463

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 999 366	4 505 911
Omklassificering / yttertak	0	1 262 818
Årets investering byggnader / ny fjärrvärmeanläggning	705 469	230 637
Ingående anskaffningsvärde mark	94 100	94 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 798 935	6 093 466

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 160 999	-2 067 921
Årets avskrivningar byggnader	-116 594	-93 078
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 277 593	-2 160 999

Utgående bokfört värde

	4 521 342	3 932 467
Bokförda värden byggnader	4 427 242	3 838 367
Bokförda värden mark	94 100	94 100
Bokförda värden markanläggningar	0	0

Fastighetsbeteckning: Kristianstad 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	9 800 000	3 342 000	13 142 000	13 142 000
Lokaler	1959	382 000	215 000	597 000	597 000
		10 182 000	3 557 000	13 739 000	13 739 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 10

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	12 792	12 770
Förutbetalda kabel-TV och bredband	2 081	2 081
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	465
	14 873	15 316

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,90%	2021-03-04 *	502 440	22 400
Stadshypotek AB		1,30%	2021-06-01 *	1 487 500	35 000
Stadshypotek AB		1,30%	2022-09-01	1 462 500	30 000
Stadshypotek AB		1,19%	2025-09-30	500 000	20 000
				3 952 440	107 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 912 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	429 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 415 440
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

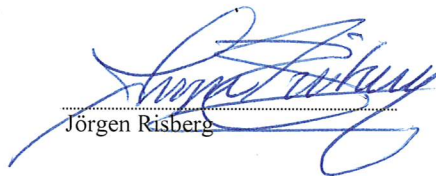
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 975 000	3 700 000
Summa ställda säkerheter	3 975 000	3 700 000

Not 11 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	18 192	20 707
Uttag	-13 805	-2 515
	<u>4 387</u>	<u>18 192</u>
Not 12 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 899	1 651
	<u>2 899</u>	<u>1 651</u>
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	669	544
Arbetsgivaravgifter	701	570
Övriga kortfristiga skulder	1 113	0
	<u>2 483</u>	<u>1 114</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 528	49 646
Upplupna räntekostnader	4 262	2 889
Upplupen revision	9 410	9 410
Förutbetalda årsavgifter och hyror	68 177	71 159
	<u>132 377</u>	<u>133 104</u>

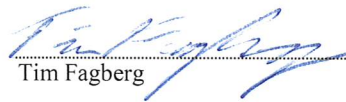
Karlshamn 14/4 2021


Bodil Olsson


Jörgen Risberg


Katarina Edvardsson


Lena Johansson


Tim Fagberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-08-11

* 
Hans Bodin

Revisor vald av föreningsstämman


Afrodisia Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Karlshamn, org.nr. 736200-0924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Karlshamn 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 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, förfälskning, 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 Eken i Karlshamn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Karlshamn den 14 / 5 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Bodin
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Eken i Karlshamn.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken i Karlshamn för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

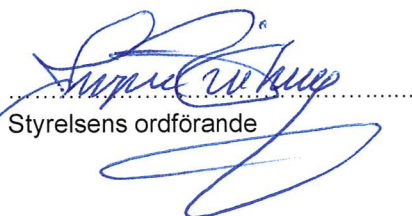
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Karlshamn den 04 / 5 2021

HSB Brf Eken i Karlshamn


Styrelsens ordförande