



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Falken 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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Falken 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 1935 på fastigheten Näktergalen 7-8 i Karlshamns kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Erik Dahlbergsvägen 26-28, Karlshamn.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Patrik Åhlund, ordförande
Ingalill Ekberg, sekreterare
Peter Nilsson
Jimmie Svensson
Alexander Johansson
Inger Mattsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Robin Östlin, ordförande
Peter Nilsson, vice ordförande
Ingalill Ekberg, sekreterare
Jimmie Svensson
Alexander Johansson
Göran Ohlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ingalill Ekberg och Jimmie Svensson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Robin Östlin, Peter Nilsson, Ingalill Ekberg och Katarina Andersson, två i förening. 



Revisorer

Revisor har varit Sören Petersson vald 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 Ingalill Ekberg med Robin Östlin som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annett Wissel (ordförande) och Helen Nilsson.

Förvaltning

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

Styrelsen har varit föreningens vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 660 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	3	
2 rum	9	
3 rum	2	
4 rum	4	
Lägenheter bostadsrätt	18	1 132
Lokal hyresrätt	2	100

Bostadsrätterna 3,4 o 10, 11 har slagits ihop och ny upplåtits till lgh nr 23 och 24 under år 2018. Antal lägenheter har minskat till 18 istället för tidigare 20.

Gemensamma utrymmen

Föreningen disponerar ett rum i källaren som kontor. Rummet hyrs ut gratis till medlemmarna som övernattningsrum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *ll*

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1983	Fasader isolerades och teglades.
1985	Fjärrvärmeanslutning.
1991	Nya vattenledningsstammar.
1993	Ny elanläggning i allmänna utrymmen.
1993/1998	Ny elanläggning lägenheter.
1994	Fastighetsdränering.
1995	Nya balkonger.
1997/1998	Byte 3 st avloppsstammar av 8 st.
1998	Målning av fönster.
2000	Nya tambur- och entrédörrar till källare.
2000	Nytt låssystem.
2000	Målning av träfasader vid balkonger.
2000	Byte av 1 st avloppsstam.
2001	Målning av trapphus exkl. schablonmålade ytor.
2002	Byte av 1 st avloppsstam.
2003	Byte av 2 st avloppsstammar.
2003	Målning av trapphusens schablonmålade ytor.
2003	Byte av 1 st avloppsstam.
2004	Installation av portlås.
2005	Nytt tak med betongpannor och ny underlagspapp, plåt på skorstenar och vindskivor samt ny takstege och snörasskydd.
2005	Anslutning av bredband och kabel-TV.
2006	Ny plattvärmväxlare och inställning av radiatorflöden. Ny elanläggning i läg. 15.
2007	Nordöstra butiken ändrad till hyreslägenhet.
2008	Energideklaration.
2008	Kullerstensättning av markyta norra gaveln.
2009	Avfuktningssaggregat har monterats i torkrum.
2009-2010	Byte av lägenhetsfönster.
2013	OVK.
2014	Tak installerades över gavelingång och butiksentréerna.
2016	Målning fasadgrund och källarfönster.
2017	Fiberanslutning från Karlshamns Energi.
2018	Energideklaration.
2019	OVK.
2020	Stambyte källare samt de två sista i lägenheterna.

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering finns för tidningar, kartong, plast, metall, batterier och glas. *u*

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	148,0	166,0	174,0	178,0	186,4
Värmekostnad kr/kvm	95,8	102,2	106,2	109,8	110,5
Bostads- och lokalytan är 1 232 kvm					
Elförbrukning i kWh	14 686	14 181	13 973	13 545	11 389
Vatten i kbm	1 101	1 099	1 114	1 187	1 120
Kbm per bostadslägenhet	1) 55	55	56	59	56

1) Antal lägenheter i denna beräkning är 18 och 2 lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- Stambyte 2 lgh samt källare.

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

Årlig fastighetsbesiktning utfördes i april/maj 2020 av Patrik Åhlund och Ingalill Ekberg samt Johan Karlsson från HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Den 12 september 2020 hade föreningen en städdag med många närvarande då vi fick mycket gjort, samt en trevlig samvaro med smörgåstårter och kaffe med hallontårter. Lyckat!

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 1,5 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 613 kr/kvm inkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 bostadsrätter har under året 2 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22 (22). 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. *AL*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	751	753	745	737	732
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	92	-2 295	104	-240
Balansomslutning (tkr)	4 180	2 807	2 695	2 707	2 701
Eget kapital (tkr)	1 153	1 024	932	852	748
Taxeringsvärde (tkr)	9 824	9 824	8 934	8 934	8 934
-varav byggnad (tkr)	7 121	7 121	6 513	6 513	6 513
Soliditet (%)	28	36	35	32	28
Likviditet	0,5	0,5	2,7	2,1	1,5
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	604	604	587	587	587
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	807	744	744	744	269
Total låneskuld (tkr)	2 725	1 500	1 547	1 594	1 641
Låneskuld (kr/kvm*)	2 407	1 325	1 367	1 408	1 332
Underhållsfond (tkr)	721	692	671	621	563
Avskrivning (kr/kvm*)	103	77	75	75	75
Räntekostnader (kr/kvm*)	32	25	25	26	37
Räntekänslighet (%)	4,0	2,2	2,3	2,4	2,4

* = Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 1.

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 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 49 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 37 000 kr.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 510	2 370 170	692 271	- 2 164 174	92 116
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	92 116	-92 116
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			29 000	-29 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					129 379
Belopp vid årets utgång	33 510	2 370 170	721 271	-2 101 058	129 379



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Falken i Karlshamn
Org nr 736200-0841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	- 2 072 058,20
Årets resultat	129 378,57
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-29 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	- 1 971 679,63

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning/Ansamlad förlust	- 1 971 679,63 <i>AL</i>
--	--------------------------

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	750 871	753 453
Summa rörelseintäkter		750 871	753 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-319 710	-389 576
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 915	-90 293
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-30 667
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-39 510	-36 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 359	-86 689
Summa rörelsekostnader		-585 494	-633 592
Rörelseresultat		165 378	119 861
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 999	-27 745
Summa finansiella poster		-35 999	-27 745
Årets resultat		129 379	92 116

Tilläggssupplysning

Årets resultat	129 379	92 116
Reservering till fond för yttre underhåll	-29 000	-52 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	30 667
Överföring till balanserat resultat	100 379	70 783

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 266 855	1 898 053
Inventarier och installationer	Not 9	4 914	6 552
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	52 833
Summa materiella anläggningstillgångar		3 271 769	1 957 438

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

3 272 269 1 957 938

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		882 794	826 715
Övriga kortfristiga fordringar		4 447	3 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	20 579	19 619
Summa kortfristiga fordringar		907 820	849 533

Summa omsättningstillgångar

907 820 849 533

Summa tillgångar

4 180 089 2 807 471

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	33 510	33 510
Upplåtelseavgifter	2 370 170	2 370 170
Fond för yttre underhåll	721 271	692 271
Summa bundet eget kapital	3 124 951	3 095 951

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust	-2 101 058	-2 164 174
Årets resultat	129 379	92 116
Summa fritt eget kapital	-1 971 680	-2 072 058

Summa eget kapital

1 153 271	1 023 893
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 353 770	0
Summa långfristiga skulder		1 353 770	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 371 000	1 500 458
Medlemmarnas inre fond	Not 13	112 362	96 296
Leverantörsskulder		73 711	69 028
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 255	1 319
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	113 719	116 477
Summa kortfristiga skulder		1 673 048	1 783 578

Summa skulder

3 026 818	1 783 578
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 180 089	2 807 471
------------------	------------------

**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 2,0 % 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 inanspråkstagande 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.

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	683 784	683 784
	Hysesintäkt lokaler	71 766	74 376
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	22 464	22 464
	Avsatt till inre fond	-28 800	-28 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	1 628
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	1	1
		750 871	753 453
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 578	-9 337
	El	-28 402	-26 975
	Uppvärmning	-118 035	-125 899
	Vatten	-34 630	-31 311
	Renhållning	-30 272	-24 131
	TV, bredband, iptelefoni	-25 768	-25 360
	Obligatoriska besiktningar	0	-17 619
	Serviceavtal	-625	-625
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-43 932	-85 239
	Försäkringar	-11 895	-11 494
	Fastighetsskatt	-30 492	-29 556
	Övriga driftskostnader	5 919	-2 030
		-319 710	-389 576
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 800	-8 200
	Förvaltningskostnader	-62 122	-56 694
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 656	-1 628
	Föreningsverksamhet	-2 566	0
	Kontorsutrustning och -material	-471	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 831	-6 395
	Förbrukningsinventarier	-13 588	-3 194
	Medlemsavgifter HSB	-10 881	-10 687
	Stämma och styrelse	0	-3 495
		-109 915	-90 293
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-30 667
		0	-30 667
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-24 000	-24 800
	Vicevärdsarvode	-6 000	-2 250
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-7 510	-7 317
		-39 510	-36 367
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-114 721	-85 051
	Inventarier	-1 638	-1 638
	Summa avskrivningar	-116 359	-86 689

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 235 139	4 235 139
Omklassificering/ Stambyte	1 483 525	0
Ingående anskaffningsvärde mark	6 640	6 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 725 304	4 241 779

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 343 726	-2 258 675
Årets avskrivningar byggnader	-114 721	-85 051
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 458 447	-2 343 726

Utgående bokfört värde

3 266 857 **1 898 053**

Bokförda värden byggnader	3 260 217	1 891 413
Bokförda värden mark	6 640	6 640
Bokförda värden markanläggningar	0	0

Fastighetsbeteckning: Näktergalen 7-8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1935	6 800 000	2 547 000	9 347 000	9 347 000
Lokaler	1935	321 000	156 000	477 000	477 000
		7 121 000	2 703 000	9 824 000	9 824 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Inventarier och installationer		
-------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	12 180	3 990
Årets investeringar	0	8 190
Utgående anskaffningsvärden	12 180	12 180
Ingående avskrivningar	-5 628	-3 990
Årets avskrivningar	-1 638	-1 638
Utgående avskrivningar	-7 266	-5 628
Utgående bokfört värde	4 914	6 552

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar	52 833	0
Årets Investering	1 430 692	52 833
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 483 525	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	52 833

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	12 667	11 895
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 442	6 442
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 470	1 282
	20 579	19 619

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,30%	2023-03-01	393 770	60 000
Stadshypotek AB		1,25%	2025-07-30	1 044 000	24 000
Stadshypotek AB		1,45%	2021-05-03	1 287 000 *	426 000
				2 724 770	510 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 353 770
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	174 770
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 788 800	2 464 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 788 800	2 464 800

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	96 296	87 796
Avsättning	28 800	28 800
Uttag	-12 734	-20 300
	112 362	96 296

Not 14 Aktuell skatteskuld

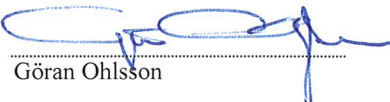
Årets beräknade skatteskuld	2 255	1 319
	2 255	1 319

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 289	35 978
Upplupna räntekostnader	5 658	4 059
Upplupen revision	9 500	8 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	61 272	68 240
	113 719	116 477

Karlshamn 19/4 2021

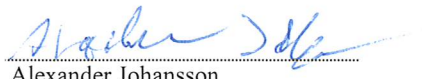

Robin Ostlin


Göran Ohlsson


Ingalill Ekberg


Jimmie Svensson


Peter Nilsson


Alexander Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-24


Sören Petersson


Afrodita Cristea

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Karlshamn, org.nr. 736200-0841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. Risker 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 Falken 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 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:

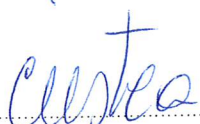
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 provar 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 24/4 2021


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sören Petersson
Av föreningen vald revisor