



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF GRIPEN



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 redo- visnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detalj- information 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. Förenings- stämman 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 omsättnings- tillgångar 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, upplåtelse- avgifter 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 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträts- avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan inne- bära 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 till- gångar 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 Gripen 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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1951-52 på fastigheten Marstrand 18 i Karlshamns kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Bergsgatan 21 A-C, Hantverkaregatan 19 A-B och Regeringsgatan 28.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 10.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Lisa Österbladh, ordförande
Henrik Holm, sekreterare
Eva Robertsson
Roland Karlsson
Slavica Djakovic
Inger Mattsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lisa Österbladh, Eva Robertsson och Roland Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lisa Österbladh, Henrik Holm, Eva Robertsson och Roland Karlsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen. *At*



Revisorer

Revisor har varit Leif Stexå vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Roland Karlsson med Eva Robertsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

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

Under året har Eva Robertsson och Henrik Holm varit föreningens vicevärdar. Brandskyddsansvarig har varit Tommy Lindgren från Fastighetsförvaltarna Syd AB.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 2 093 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	
2 rum	25	
3 rum	<u>10</u>	
Bostäder med bostadsrätt	47	2 639 kvm
Lokaler med hyresrätt	5	389 kvm
Förråd	2	39 kvm

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg från den 1 juli 2018 som fortfarande gäller.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

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

Uppvärmning och ventilation

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

Ac

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1983	Fasadbeklädnad och tilläggsisolering.
1997, 1999	Renovering av fönster.
1998-1999	Renovering av balkonger.
1996-2004	Utbyte av elledningar i lägenheter och övriga gemensamma utrymmen.
2000-2001	Ombyggnad av vatten- och avloppsledningar i kök och badrum samt byte av termostatventiler.
2004	Installation av bredband.
2006	Elsanering 3 st lägenheter.
2007	Fönster- och dörrbyten, klinker och kakel i tvättstuga, torkrum m m.
2007	Utbyte av elledningar i lägenheter och OVK-besiktning.
2007	Målning av källare och trapphus.
2009	Nytt låssystem.
2010	Ny stigarkabel och nya mätartavlor till lägenheterna.
2016	OVK, brister åtgärdade 2017.
2018	Ny ytterbelysning. Radonmätning. Systematiskt brandskyddsarbete utfört. Brandsläckare och brandvarnare i alla lägenheter och gemensamma utrymmen samt även uppmärskta trappsteg i trapphusen. Ny undercentral och avgasare.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. kompost. Ny ytterbelysning LED.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	348,0	376,5	392,0	404,8	397,7
Värmekostnad kr/kvm	88,2	95,6	95,6	99,7	92,6
Bostads- och lokalytan är 3 035 kvm					
El i kWh	20 876	23 889	27 453	23 958	25 153
Beräknad förbrukn vatten i kbm	4 146	4 224	4 224	4 728	4 944
Kubikmeter per bostadsrätt	88	90	90	101	105

1) Antal lägenheter i denna beräkning är 47 bostäder. *AO*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

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

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 13 augusti 2019 av Henrik Holm, Roland Karlsson och Lisa Österblad samt Tomas Karlsson konsult från HSB Sydost.

Årsavgifter/hyror

Årsavgiften höjdes 1 januari 2019 med 2 %. Styrelsen har bestämt att årsavgiften ska vara oförändrad per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 592,32 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 47 bostadsrätter har under året 5 (7) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60 (61). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 667	1 634	1 645	1 614	1 611
Resultat efter finansiella poster	318	225	-94	208	305
Balansomslutning (tkr)	7 926	7 879	8 020	7 802	7 805
Eget kapital (tkr)	3 956	3 637	3 412	3 506	3 298
Soliditet (%)	50	46	42	45	42
Taxeringsvärde (tkr)	23 917	21 040	21 040	21 040	18 688
-varav byggnad (tkr)	17 925	15 692	15 692	15 692	14 283
Likviditet	1,12	0,89	0,38	1,3	1,0
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	592	581	581	569	569
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	230	221	299	294	290
Total låneskuld (tkr)	3 659	3 939	4 208	3 934	4 154
Låneskuld (kr/kvm*)	1 387	1 493	1 594	1 491	1 574
Underhållsfond (tkr)	2 621	2 417	2 288	2 484	2 354
Avskrivning (kr/kvm*)	78	78	74	74	74
Räntekostnader (kr/kvm*)	20	24	39	63	84
Räntekänslighet (%)	2,3	2,6	2,7	2,6	2,8

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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



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 föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 206 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 49 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 360	0	2 417 238	913 858	224 703
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	224 703	-224 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			204 000	-204 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-0	0	
Årets resultat					318 350
Belopp vid årets utgång	81 360	0	2 621 238	934 561	318 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	1 138 560,57
Årets resultat	318 349,64
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-204 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0,00
Summa till stämmans förfogande	1 252 910,21

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 252 910,21
-------------------------	--------------

A0

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 1 666 701 1 633 864

Summa rörelseintäkter**1 666 701 1 633 864****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -867 059 -840 335

Övriga externa kostnader

Not 4 -165 193 -182 504

Underhåll enligt plan

Not 5 0 -75 002

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -60 678 -44 800

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -205 577 -205 577

Summa rörelsekostnader**-1 298 507 -1 348 219****Rörelseresultat****368 194 285 645****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 479 1 650

Räntekostnader och liknande resultatposter

-52 323 -62 592

Summa finansiella poster**-49 844 -60 942****Årets resultat****318 350 224 703****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

318 350 224 703

Reservering till fond för yttre underhåll

-204 000 -204 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0 75 002

Överföring till balanserat resultat**114 350 95 705**

A0

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	6 787 249	6 992 826
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 791 049	6 992 826

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

6 791 549	6 993 326
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		460	1 138
Avräkningskonto HSB		284 849	343 669
Övriga kortfristiga fordringar		19	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 349	36 450
Summa kortfristiga fordringar		324 677	381 271

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	500 000

Kassa och bank

Bank	Not 13	9 715	4 724
Summa kassa och bank		9 715	4 724

Summa omsättningstillgångar

1 134 391	885 995
------------------	----------------

Summa tillgångar

7 925 940	7 879 321
------------------	------------------

AO

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 360

81 360

Fond för yttre underhåll

2 621 238

2 417 238

Summa bundet eget kapital

2 702 598

2 498 598

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

934 561

913 858

Årets resultat

318 350

224 703

Summa fritt eget kapital

1 252 910

1 138 561

Summa eget kapital

Not 14

3 955 508

3 637 159

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 954 030

3 244 030

Summa långfristiga skulder

2 954 030

3 244 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

705 000

695 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

17 518

22 121

Leverantörsskulder

58 375

97 091

Aktuell skatteskuld

Not 17

3 733

5 385

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

3 226

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

228 550

178 535

Summa kortfristiga skulder

1 016 402

998 132

Summa skulder

3 970 432

4 242 162

Summa eget kapital och skulder

7 925 940

7 879 321

AO

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 1,52 % 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.

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 inget skattemässigt underskott. *AD*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 563 156	1 532 604
	Hysesintäkt lokaler	89 640	86 040
	Hysesintäkt övrigt	500	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 880	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 525	12 488
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	2 732
		1 666 701	1 633 864
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-70 069	-73 929
	El	-41 777	-43 427
	Uppvärmning	-267 661	-290 265
	Vatten	-94 408	-108 817
	Renhållning	-44 273	-34 505
	TV, bredband, iptelefoni	-40 997	-41 376
	Serviceavtal	-2 941	-5 892
	Brandskydd	-69 002	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-108 151	-105 807
	Försäkringar	-26 935	-18 266
	Fastighetsskatt	-71 889	-67 600
	Övriga driftskostnader	-28 956	-50 451
		-867 059	-840 335
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 000	-9 138
	Förvaltningskostnader	-115 982	-113 949
	Andrahandsuthyrningsavgift	-466	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 044	-12 700
	Föreningsverksamhet	-940	0
	Kontorsutrustning och -material	-112	-7 982
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 894	-4 830
	Konsulter	0	-1 369
	Medlemsavgifter HSB	-19 851	-19 851
	Stämma och styrelse	-3 904	-12 685
		-165 193	-182 504
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-13 589
	Underhåll installationer	0	-43 000
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-18 413
		0	-75 002
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-28 000	-28 500
	Löner för anställda	0	-1 000
	Vicevårdsarvode	-13 000	0
	Övriga arvoden	-1 400	0
	Övriga personalkostnader	0	-824
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-14 278	-10 477
		-60 678	-44 800
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-182 708	-182 708
	Markanläggningar	-22 869	-22 869
		-205 577	-205 577

AO

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 001 898	11 651 023
Årets investering byggnader	0	350 875
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	914 744	914 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 991 642	12 991 642

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 678 652	-5 495 944
Årets avskrivningar byggnader	-182 708	-182 708
Ingående avskrivningar markanläggningar	-320 164	-297 295
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 869	-22 869
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 204 393	-5 998 816

Utgående bokfört värde

	6 787 249	6 992 826
Bokförda värden byggnader	6 140 538	6 323 246
Bokförda värden mark	75 000	75 000
Bokförda värden markanläggningar	571 711	594 580

Fastighetsbeteckning: Marstrand 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	17 400 000	5 800 000	23 200 000	20 400 000
Lokaler	1952	525 000	192 000	717 000	640 000
		17 925 000	5 992 000	23 917 000	21 040 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	185 875
Årets Investering	3 800	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-185 875
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 800	0

Pågående nyanläggningar avser Bygglövsansökan

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	27 930	26 935
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 724	9 327
Upplupna ränteintäkter	300	188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 395	0
	39 349	36 450

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2020-02-29	800 000	500 000
			800 000	500 000

40

Not 13 Bank		
Sparbanken i Karlshamn	9 715	4 724
	9 715	4 724

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 360	0	2 417 238	913 858	224 703
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	224 703	-224 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			204 000	-204 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					318 350
Belopp vid årets utgång	81 360	0	2 621 238	934 561	318 350

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,36%	2021-04-30	1 845 000	220 000
Stadshypotek AB	2020-01-08	1,55%	2020-01-08	450 000	25 000
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,35%	2021-12-01	1 364 030	35 000
				3 659 030	280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 954 030
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 259 030
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 590 000	7 590 000
Summa ställda säkerheter	7 590 000	7 590 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	22 121	27 121
Uttag	-4 603	-5 000
	17 518	22 121

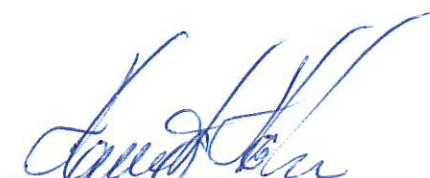
Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	3 733	5 385
	<u>3 733</u>	<u>5 385</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 226	82 711
	<u>3 226</u>	<u>82 711</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	85 546	81 654
Upplupna räntekostnader	3 649	5 032
Upplupen revision	9 000	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	127 335	82 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 020	0
	<u>228 550</u>	<u>178 535</u>

Karlshamn 11/5 2020


Lisa Osterbladh


Henrik Holm


Inger Mattsson


Eva Robertsson


Roland Karlsson


Slavica Djakovic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-17


Leif Stexå
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gripen i Karlshamn, org.nr. 736200-0866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gripen 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. Revisorenas 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 uppger, 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Ag

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 Gripen 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 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 17/5 - 2020



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Stexå

Av föreningen vald revisor