



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Halmstad 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Halmstad i Karlshamn
Org nr 716405-5514

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Halmstad 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 1985 på fastigheten Halmstad 2 i Karlshamns kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Regeringsgatan 58 A-C och Hantverkaregatan 47.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 september 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Camilla Gärdebring, ordförande
Berit Pettersson, sekreterare
Per-Olof Pettersson
Emil Chronzell
Ulrika Larsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Alex Hallberg

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

Ordinarie ledamöter: Camilla Gärdebring, ordförande
Berit Pettersson, sekreterare
Per-Olof Pettersson
Emil Chronzell
Eva Olsson-Bengtsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Alex Hallberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Camilla Gärdebring och Berit Pettersson samt suppleant Alex Hallberg.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda möten. 



Föreningens firma har tecknats av Camilla Gärdebring, Berit Pettersson, Emil Chronzell och Eva Olsson-Bengtsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Stexå med Hans Jacobsson 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 Emil Chronzell med Per-Olof Pettersson 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 Riksbyggen.

Under året har Berit och Per-Olof Pettersson varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 914 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	8	
3 rum	6	
4 rum	<u>5</u>	
Bostäder med bostadsrätt	19	1 504,5
Carportar för uthyrning	10	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en föreningslokal.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk till-/frånluft gemensamt som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *fl*



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2010	Ny fjärrvärmeanläggning.
2010	Kabel-TV anläggning.
2011	Kodlås entrédörrar, fjärrstyrd takskjutsport med kodlås.
2011	Målning alla fönster, balkonger, hänggrännor, stuprör, underslag, cykelskjul, plank, murar, grunden på Hantverkaregatan och inkörsporten, plåtdetaljer på tak samt målning av vissa fasader.
2011	Rörelsevakter i trapphus och passagen till Regeringsgatan med lågenergilampor.
2014	Nödtelefoner i hissarna.
2015	OVK.
2015	Bytt samtliga köksfläktar och aggregat med värmeväxlare.
2018	OVK.
2018	Renovering av carportar.
2018	Underhållsspolning av avloppsstammar.
2019	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

Källsorteringen är utökad med komposterbart matavfall.

Föreningen gjorde energibesiktning år 2019.

Bytt samtliga glödlampor till lågenergi.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	143,0	141,0	148,0	148,0	152,8
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 1 504,5 kvm	75,66	73,87	77,74	76,19	79,04
El i kWh (exkl uppvärmning)	8 920	9 096	8 928	8 620	8 993
Vatten i kbm	1 071	1 059	1 236	1 236	1 265
Kubikmeter per bostadsrätt 1)	56	56	65	65	67

1) Antal lägenheter in denna beräkning är 19.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året.

- Årlig service på hissar, ventilationssystem, takskjutsport, röklucka i trapphus samt brandsläckarna. Bytt till närvarostyrd belysning i hissarna.

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 24 juni 2020 Camilla Gärdebring, Per-Olof Pettersson och Emil Chronzell.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter fr o m den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 844,65 kr/kvm inkl värme men exkl. vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 19 bostadsrätter har under året 1 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (25). 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)	1 342	1 324	1 318	1 320	1 316
Resultat efter finansiella poster	456	421	440	518	502
Balansomslutning (tkr)	11 516	11 065	10 575	10 965	10 864
Eget kapital (tkr)	5 271	4 816	4 395	3 954	3 436
Soliditet (%)	46	44	42	36	32
Taxeringsvärde (tkr)	14 584	14 584	12 808	12 808	12 808
-varav byggnad (tkr)	11 200	11 200	9 800	9 800	9 800
Likviditet	19,8	16,3	20,0	3,3	5,0
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	845	845	845	845	845
Total låneskuld (tkr)	6 053	6 053	6 053	6 825	7 254
Låneskuld (kr/kvm*)	4 023	4 023	4 023	4 535	4 822
Underhållsfond (tkr)	1 171	1 126	983	883	792
Avskrivning (kr/kvm*)	116	116	116	104	104
Räntekostnader (kr/kvm*)	56	46	44	48	63

*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.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 54 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 91 000 kronor vid taksränta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	492 999	0	1 125 784	2 775 933	420 934
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	420 934	-420 934
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			45 000	-45 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					455 564
Belopp vid årets utgång	492 999	0	1 170 784	3 151 867	455 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 196 866,85
Årets resultat	455 564,44
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-45 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	3 607 431,29

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 607 431,29 
-------------------------	---

RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	-------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 342 053	1 324 043
Summa rörelseintäkter		1 342 053	1 324 043

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-438 826	-463 492
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 210	-84 064
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-88 907	-102 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-173 831	-173 831
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-17 063
Summa rörelsekostnader		-812 774	-841 269

Rörelseresultat

529 279 482 774

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 124	6 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 839	-68 669
Summa finansiella poster		-73 715	-61 841

Årets resultat

455 564 420 934

Tilläggsupplysning

Årets resultat	455 564	420 934
Reservering till fond för yttre underhåll	-45 000	-143 000
Överföring till balanserat resultat	410 564	277 934

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

Byggnader och mark

Not 8

7 696 444

7 870 275

Inventarier och installationer

Not 9

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

7 696 444

7 870 275

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**7 696 944****7 870 775****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0

1 163

Avräkningskonto HSB

315 588

454 049

Övriga kortfristiga fordringar

57 957

221

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

20 214

19 564

Summa kortfristiga fordringar

393 759

474 997

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

3 400 000

2 700 000

Summa kortfristiga placeringar

3 400 000

2 700 000

Kassa

2 000

2 000

Bank

Not 12

23 561

16 737

Summa kassa och bank

25 561

18 737

Summa omsättningstillgångar**3 819 320****3 193 734****Summa tillgångar****11 516 264****11 064 509**



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	492 999	492 999
Fond för yttre underhåll	1 170 784	1 125 784
Summa bundet eget kapital	1 663 783	1 618 783

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 151 867	2 775 933
Årets resultat	455 564	420 934
Summa fritt eget kapital	3 607 432	3 196 867

Summa eget kapital

5 271 215	4 815 650
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 052 500	6 052 500
Summa långfristiga skulder		6 052 500	6 052 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		31 761	49 808
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 543	1 080
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 608	1 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	141 637	144 073
Summa kortfristiga skulder		192 549	196 359

Summa skulder

6 245 049	6 248 859
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 516 264	11 064 509
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,51 % 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 BFAR 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.

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 6 592 760 kr. *AL*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 270 776	1 270 776
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 900	20 475
	Hysesintäkt övrigt	300	700
	Årsavgift vatten år 2019	17 131	
	Årsavgift vatten år 2020 momspliktigt/ ändrat redovisningsprincip	33 307	26 983
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 648	5 117
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-9	-8
		1 342 053	1 324 043
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-39 234	-15 337
	El	-26 950	-25 580
	Uppvärmning	-113 833	-111 143
	Vatten	-46 668	-50 734
	Renhållning	-37 958	-34 604
	TV, bredband, iptelefoni	-25 768	-25 360
	Obligatoriska besiktningar	0	-19 025
	Serviceavtal	-16 564	-34 616
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 106	-28 266
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-76 431	-80 026
	Försäkringar	-10 289	-12 026
	Fastighetsskatt	-27 151	-26 163
	Övriga driftskostnader	-875	-612
		-438 826	-463 492
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-8 250	-8 300
	Förvaltningskostnader	-60 266	-57 286
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 346	-4 368
	Kontorsutrustning och -material	-4 420	-1 190
	Konsulter	-24 725	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 203	-11 003
	Stämma och styrelse	0	-1 917
		-111 210	-84 064
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-25 500	-26 900
	Löner för anställda	-5 830	-14 190
	Vicevärdsarvode	-40 000	-40 000
	Övriga personalkostnader	-2 013	-1 981
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-11 064	-15 248
		-88 907	-102 819
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-157 171	-157 171
	Markanläggningar	-16 660	-16 660
	Summa avskrivningar	-173 831	-173 831
Not 7 Övrig rörelsekostnader			
	Justering tidigare felaktigt IB Värde	0	-17 063
		0	-17 063

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2105.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 257 712	10 257 712
Ingående anskaffningsvärde mark	353 000	353 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	499 805	499 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 110 517	11 110 517

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 206 922	-3 049 751
Årets avskrivningar byggnader	-157 171	-157 171
Ingående avskrivningar markanläggningar	-33 320	-16 660
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 660	-16 660
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 414 073	-3 240 242

Utgående bokfört värde

7 696 444 7 870 275

Bokförda värden byggnader	6 893 619	7 050 790
Bokförda värden mark	353 000	353 000
Bokförda värden markanläggningar	449 825	466 485

Fastighetsbeteckning: Halmstad 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	11 200 000	3 384 000	14 584 000	14 584 000
		11 200 000	3 384 000	14 584 000	14 584 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	17 907	32 902
Årets försäljning, utträngning	0	-14 995
Utgående anskaffningsvärden	17 907	17 907
Ingående avskrivningar	-17 907	-32 902
Årets försäljning, utträngning	0	14 995
Utgående avskrivningar	-17 907	-17 907

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	12 822	12 603
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 442	6 442
Upplupna ränteintäkter	950	519
	20 214	19 564

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 200 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	1 900 000	0
Placering Sparbanken i Karlshamn	0,11%	2021-03-29	1 500 000	1 500 000
			3 400 000	2 700 000

Not 12 Bank

Sparbanken i Karlshamn	23 561	16 737
	23 561	16 737

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken i Karlshamn		1,39%	2025-12-30	1 052 500	0
Sparbanken i Karlshamn		1,39%	2025-12-30	5 000 000	0
				6 052 500	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
Genomsnittsräntan vid årets utgång
Finns det Swap-avtal i föreningen?

6 052 500
1,39%
Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning
varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

10 600 000	10 600 000
0	0
10 600 000	10 600 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld
Slutskatteskuld föregående år

1 543	973
0	107
1 543	1 080

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt
Arbetsgivaravgifter
Övriga kortfristiga skulder

1 043	1 043
355	355
16 210	0
17 608	1 398

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning
Upplupen revision
Förutbetalda årsavgifter och hyror

35 441	34 138
8 300	8 300
97 896	101 635
141 637	144 073

Karlshamn 21/4 2021

Camilla Gärdebring

Berit Pettersson

Emil Chronzell

Eva Olsson-Bengtsson

Per-Olof Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 5-3

Leif Stenå

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodisia Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Halmstad i Karlshamn, org.nr. 716405-5514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Halmstad 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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. 