



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF HALMSTAD



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 tomträtts- 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 Halmstad 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 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 22 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

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

Suppleanter: Alex Hallberg
Juha Heiskanen (avgått oktober 2019)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per-Olof Pettersson och Emil Chronzell samt suppleanten Alex Hallberg.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av Camilla Gärdebring, Berit Pettersson, Emil Chronzell och Ulrika Larsson, 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 föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019

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	5	
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. 

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2010	Ny fjärrvärmeanläggning.
2010	Kabel-TV anläggning.
2011	Kodlås entrédörrar, fjärrstyrd takskjutspport med kodlås.
2011	Målning alla fönster, balkonger, hängrännor, stuprör, underslag, cykelskjul, plank, murar, grunden på Hantverkaregatan och inkörporten, 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	141,0	148,0	148,0	152,8	148,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	154,6	156,3	154,3	166,2	161,2
Värmekostnad kr/kvm	73,87	77,74	76,19	79,04	72,25
Bostadsytan är 1 504,5 kvm					
El i kWh (exkl uppvärmning)	9 096	8 928	8 620	8 993	9 238
Vatten i kbm	1 059	1 236	1 236	1 265	1 219
Kubikmeter per bostadsrätt 2)	56	65	65	67	64

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

2) Antal lägenheter in denna beräkning är 19. *AL*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Energideklaration samt årlig service på värmecentral, hissar, ventilationssystem och takskjutsporten.

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 4 april 2019 av Berit och Per-Olof Pettersson samt Johan Karlsson från HSB Sydost.

Studie- och fritidsverksamhet

Berit Pettersson har deltagit i infoträff om "Mitt HSB" den 5 mars 2019 som HSB Sydost hållit.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter fr o m den 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 844,65 kr/kvm inkl värme men exkl. vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 19 bostadsrätter har under året 2 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (24). 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)	1 324	1 318	1 320	1 316	1 310
Resultat efter finansiella poster	421	440	518	502	-123
Balansomslutning (tkr)	11 065	10 575	10 965	10 864	10 499
Eget kapital (tkr)	4 816	4 395	3 954	3 436	2 935
Soliditet (%)	44	42	36	32	28
Taxeringsvärde (tkr)	14 584	12 808	12 808	12 808	11 444
-varav byggnad (tkr)	11 200	9 800	9 800	9 800	9 000
Likviditet	16,3	20,0	3,3	5,0	8,0
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	845	845	845	845	845
Total låneskuld (tkr)	6 053	6 053	6 825	7 254	7 404
Låneskuld (kr/kvm*)	4 023	4 023	4 535	4 822	4 921
Underhållsfond (tkr)	1 126	983	883	792	700
Avskrivning (kr/kvm*)	116	116	104	104	104
Räntekostnader (kr/kvm*)	46	44	48	63	88

*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 2020**

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 45 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 152 000 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	982 784	2 478 542	440 392
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	440 392	-440 392
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			143 000	-143 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					420 933
Belopp vid årets utgång	492 999	0	1 125 784	2 775 934	420 933

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 918 933,59
Årets resultat	420 933,26
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-143 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	3 196 866,85

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 196 866,85
-------------------------	---------------------

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

Nettoomsättning

Not 2

1 324 043

1 317 651

Summa rörelseintäkter**1 324 043****1 317 651****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-463 492

-469 604

Övriga externa kostnader

Not 4

-84 064

-88 361

Personalkostnader och arvoden

Not 5

-102 819

-85 443

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6

-173 831

-173 831

Övriga rörelsekostnader

Not 7

-17 063

0

Summa rörelsekostnader**-841 269****-817 239****Rörelseresultat****482 774****500 412****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

6 828

5 494

Räntekostnader och liknande resultatposter

-68 669

-65 514

Summa finansiella poster**-61 841****-60 020****Årets resultat****420 934****440 392****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

420 934

440 392

Reservering till fond för yttre underhåll

-143 000

-100 000

Överföring till balanserat resultat**277 934****340 392**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 870 275	8 044 106
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 870 275	8 044 106

Finansiella anläggningstillgångar

Andels HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		7 870 775	8 044 606
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Bränslelager		0	0
--------------	--	---	---

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	0
Kundfordringar		0	1 061
Avräkningskonto HSB		454 049	462 287
Övriga kortfristiga fordringar		221	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	19 564	49 822
Summa kortfristiga fordringar		474 997	513 171

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 700 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa		2 000	2 000
Bank Konto Karlshamns Sparbank		16 737	15 077
Summa kassa och bank		18 737	17 077

Summa omsättningstillgångar		3 193 734	2 530 249
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		11 064 509	10 574 855
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	492 999	492 999
Fond för yttre underhåll	1 125 784	982 784
Summa bundet eget kapital	1 618 783	1 475 783

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 775 933	2 478 542
Årets resultat	420 934	440 392
Summa fritt eget kapital	3 196 867	2 918 934

Summa eget kapital

4 815 650 **4 394 716**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 052 500	6 052 500
Summa långfristiga skulder		6 052 500	6 052 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		49 808	36 397
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 080	2 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 398	53 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	144 073	35 103
Summa kortfristiga skulder		196 359	127 638

Summa skulder

6 248 859 **6 180 138**

Summa eget kapital och skulder

11 064 509 **10 574 855**

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 1,51 % 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 BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 592 760 kr. 

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 270 776	1 270 776
	Hysesintäkt garage och bilplatser	20 475	21 000
	Hysesintäkt övrigt	700	800
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	26 983	22 067
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 117	1 586
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-8	1 422
		1 324 043	1 317 651

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 337	-44 479
	El	-25 580	-23 330
	Uppvärmning	-111 143	-116 955
	Vatten	-50 734	-46 300
	Renhållning	-34 604	-28 550
	TV, bredband, iptelefoni	-25 360	-24 388
	Obligatoriska besiktningar	-19 025	0
	Serviceavtal	-34 616	-34 905
	Hissar serviceavtal & besiktning	-28 266	-32 003
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-80 026	-81 661
	Försäkringar	-12 026	-8 878
	Fastighetsskatt	-26 163	-25 821
	Övriga driftskostnader	-612	-2 334
		-463 492	-469 604

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 300	-8 025
	Förvaltningskostnader	-57 286	-59 631
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 368	-1 138
	Kontorsutrustning och -material	-1 190	-3 035
	Medlemsavgifter HSB	-11 003	-11 003
	Stämman och styrelse	-1 917	-5 529
		-84 064	-88 361

Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-26 900	-20 150
	Löner för anställda	-14 190	-8 100
	Vicevärdsarvode	-40 000	-39 169
	Övriga personalkostnader	-1 981	-1 935
	Revisionsarvode	-4 500	-3 261
	Sociala avgifter	-15 248	-12 828
		-102 819	-85 443

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-157 171	-157 171
	Markanläggningar	-16 660	-16 660
		-173 831	-173 831

Not 7	Övrig rörelsekostnader		
	Justering tidigare felaktigt IB värde	-17 063	0
		-17 063	0

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

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 257 712	10 257 712
Ingående anskaffningsvärde mark	353 000	353 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	499 805	0
Årets investering markanläggning	0	499 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 110 517	11 110 517

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 049 751	-2 892 580
Årets avskrivningar byggnader	-157 171	-157 171
Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 660	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 660	-16 660
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 240 242	-3 066 411

Utgående bokfört värde

7 870 275 8 044 106

Bokförda värden byggnader	7 050 790	7 207 961
Bokförda värden mark	353 000	353 000
Bokförda värden markanläggningar	466 485	483 145

Fastighetsbeteckning: Halmstad 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	11 200 000	3 384 000	14 584 000	12 008 000
		11 200 000	3 384 000	14 584 000	12 008 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	32 902	32 902
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	-17 907	0
Utgående anskaffningsvärden	14 995	32 902
Ingående avskrivningar	-32 902	-32 902
Årets avskrivningar	0	0
Årets försäljning, utrangering	17 907	0
Utgående avskrivningar	-14 995	-32 902
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	12 603	12 026
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 442	6 337
Förutbetald fastighetsskötsel	0	17 063
Upplupna ränteintäkter	519	263
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 133
	19 564	49 822

Not 11 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2020-02-29	1 200 000	700 000
Placering Sparbanken 3 mån	0,15%	2020-06-22	1 500 000	1 300 000
			2 700 000	2 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken i Karlshamn		1,14%	2025-12-30	1 052 500	0
Sparbanken i Karlshamn		1,14%	2025-12-30	5 000 000	0
				6 052 500	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 052 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 052 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 600 000	10 600 000
Summa ställda säkerheter	10 600 000	10 600 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	973	2 215
Slutskatteskuld föregående år	107	193
Underskott skattekonto	0	0
	1 080	2 408

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 043	1 043
Arbetsgivaravgifter	355	569
	1 398	1 612

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 138	27 078
Upplupen revision	8 300	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	101 635	52 118
	144 073	87 221

Karlshamn

12/5 2020

Camilla Gardebring

Berit Pettersson

Emil Chronzell

Per-Olof Pettersson

Ulrika Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-26

Leif Stexå

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Halmstad 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 26/05 2020


Alrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Leif Stexå

Av föreningen vald revisor